SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

Estados financieros por los años terminados
al 31 de diciembre de 2019 y 2018
e informe del auditor independiente

Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
Rosario Norte 407
Rut: 80.276.200-3
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56) 227 297 000
Fax: (56) 223 749 177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados, 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 a las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). 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 a 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.

Deloitte® se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en www.deloitte.com/cl/acercade la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Deloitte

Marzo 27, 2020
Santiago, Chile

Claudio Moya A.
RUT: 11.836.798-7

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

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

ACTIVOS	**Nota** N°	**31.12.2019** M$	**31.12.2018** M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	295.373	315.135
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	2.126	54.878
Total activos corrientes		297.499	370.013
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipos	9	8.937.513	8.819.067
Total activos no corrientes		8.937.513	8.819.067
TOTAL ACTIVOS		9.235.012	9.189.080
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos no financieros	10	103.126	104.546
Total pasivos corrientes		103.126	104.546
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	8	3.325.577	3.245.248
Total pasivos no corrientes		3.325.577	3.245.248
PATRIMONIO NETO			
Capital pagado	11	3.220.942	3.171.442
Otras reservas	11	137.226	137.226
Resultados Acumulados	11	2.448.141	2.530.618
Total patrimonio neto		5.806.309	5.839.286
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		9.235.012	9.189.080

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCION
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras en miles de pesos - M$)

	Nota N°	**31.12.2019** M$	**31.12.2018** M$
GANANCIA BRUTA			
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	-
Total Ganancia bruta		-	-
Gastos de administración	12	(94.153)	(106.824)
Otras ganancias		3.500	2.882
Pérdidas de actividades operacionales		(90.653)	(103.942)
Ingresos Financieros	13	8.176	6.655
Resultados por unidades de reajuste		-	89.951
Pérdida antes de impuestos		(82.477)	(7.336)
Gasto por impuesto a las ganancias		-	-
Pérdida del ejercicio		(82.477)	(7.336)
Pérdida por acción básica de operaciones continuas		(12)	(1)
Pérdida por acción básica de operaciones discontinuadas		-	-
Pérdida por acción básica		(12)	(1)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras en miles de pesos - M$)

	Capital pagado M$	**Otras reservas** M$	**Resultados acumulados** M$	**Total patrimonio neto** M$
Saldo inicial al 01.01.2019	3.171.442	137.226	2.530.618	5.839.286
Cambios en patrimonio:				
Aumento de capital	49.500	-	-	49.500
Pérdida del año	-	-	(82.477)	(82.477)
Total de cambios en patrimonio	49.500	-	(82.477)	(32.977)
Saldo final al 31.12.2019	3.220.942	137.226	2.448.141	5.806.309
Saldo inicial al 01.01.2018	1.813.442	137.226	2.537.954	4.488.622
Cambios en patrimonio:				
Aumento de capital	1.358.000	-	-	1.358.000
Pérdida del año	-	-	(7.336)	(7.336)
Total de cambios en patrimonio	1.358.000	-	(7.336)	1.350.664
Saldo final al 31.12.2018	3.171.442	137.226	2.530.618	5.839.286

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En miles de pesos - M$)

	Nota N°	**31.12.2019** M$	**31.12.2018** M$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Clases de cobros por actividades de operación			
Otros cobros por actividades de operación		52.752	-
Otros pagos por actividades de operacion		-	(52.129)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación:		52.752	(52.129)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSION			
Compras de propiedades, plantas y equipo	9	(254.468)	(1.374.962)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		(254.468)	(1.374.962)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Importes procedentes de la emisión de acciones	11	49.500	1.375.266
Préstamos (pagados) obtenidos de entidades relacionadas	8	49.385	(686.911)
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación		83.069	109.173
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación.		181.954	797.528
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(19.762)	(629.563)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(19.762)	(629.563)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		315.135	944.698
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año		295.373	315.135

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

INDICE

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD 1
2. PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS 2
3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES 3
4. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO 9
5. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACION, ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES 9
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO 10
7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR 10
8. SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE ENTIDADES RELACIONADAS 11
9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS 12
10. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS 14
11. PATRIMONIO 14
12. GASTOS DE ADMINISTRACION 16
13. INGRESOS FINANCIEROS 16
14. REMUNERACIONES AL DIRECTORIO 16
15. CONTINGENCIA Y COMPROMISOS 16
16. HECHOS POSTERIORES 18

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras en miles de pesos - M$)

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

La Sociedad es fiscalizada por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). El Rol de su inscripción es el Nº2.067 de fecha 14 de Enero de 1985 y su inscripción en el Registro de Valores es el Nº0178, del 2 de febrero de 1983.

La Sociedad se constituyó por escritura pública de fecha 30 de diciembre de 1957, otorgada en la Notaría de Santiago de don Roberto Arriagada Bruce. Su extracto de constitución y la autorización de su existencia legal fueron publicados en el Diario Oficial con fecha 3 de marzo de 1959, publicada en Diario Oficial Nº24.284.Fue inscrita en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 3 de marzo de 1959 a fojas 1.036, número 563.

La Sociedad tiene por objeto la explotación por cuenta propia o ajena de bienes raíces para construir e instalar en ellos campos deportivos y establecimientos de instrucción y educación física, especialmente a los señalados fines que se destina el bien raíz de dominio de la Sociedad, ubicado en Santiago, calle Lo Beltrán Nº2.500, Comuna de Vitacura.

La distribución de los accionistas durante los ejercicios 2019 y 2018, ha sido la siguiente:

Tipo de Accionistas	**Porcentaje de participación total**	
	31.12.2019	**31.12.2018**
	%	%
Participación con inversiones iguales o superiores a 200 UF	15,40	14,70
Participación con inversiones inferiores a 200 UF	84,60	85,30
Total	100,00	100,00

La Sociedad con fecha 4 de abril de 1989 y ante el Notario de Santiago René Benavente Cash, redujo a escritura pública el convenio con el Club de Golf Sport Francés, según acuerdo de Directorio de fecha 6 de diciembre de 1988 y mediante el cual la Sociedad Anónima cedió el uso y goce gratuito de las instalaciones y parte del terreno, en favor del Club de Golf Sport Francés, obligándose éste a destinar dichas instalaciones y terreno exclusivamente a campos deportivos, con vencimiento el año 2019. Con fecha 15 de noviembre de 2012, se renueva el contrato por 30 años más. Dado lo anterior, la Sociedad no genera ingresos operacionales y en consideración, estos Estados Financieros deben ser leídos en conjunto con los estados de el Club de Golf Sport Francés.

La dirección comercial de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais es, Lo Beltrán Nº2.500 comuna de Vitacura, Santiago. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no cuenta con trabajadores y la operación es realizada por el Club de Golf Sport Francés.

2. PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Bases de preparación

Los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Estos Estados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y de Estados de Resultados, Patrimonio Neto y Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros, es de responsabilidad de la administración de Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, quien se declara responsable respecto de la veracidad incorporada en los mismos y que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF, normas emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB).

Adicionalmente el Directorio de Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, ha tomado conocimiento de la información contenida en estos estados financieros y se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su sesión del 26 de marzo de 2020.

En la preparación de los presentes Estados Financieros, se han utilizado estimaciones realizadas por la Alta Administración de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Las estimaciones están basadas en el mejor saber y entender de la Administración sobre los montos reportados.

En esta nota se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a. Moneda Funcional y de presentación

Los importes incluidos en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (su moneda funcional).

Para propósitos de los estados financieros, los resultados y la posición financiera de la Sociedad son expresados en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos.

b. Valores para la conversión

Las transacciones en otras monedas y en unidades reajustables se convierten al valor de las correspondientes monedas y unidades reajustables vigentes en las fechas de las transacciones, según corresponda.

Las pérdidas y ganancias que resultan de la liquidación de estas transacciones se muestran en el estado de resultados bajo el ítem diferencias de cambio o resultados por unidades reajustables, según sean generadas por diferencias de monedas o de unidades reajustables.

A las fechas que se indican, los valores relevantes para las conversiones son:

Conversiones a pesos chilenos	**31.12.2019** $	**31.12.2018** $
Unidad de Fomento	28.309,94	27.565,79

c. Efectivo y equivalentes al efectivo

Las inversiones consideradas como efectivo y equivalente a efectivo son todas aquellas que se generan de excedentes de caja que son utilizadas en el corto plazo.

En particular, el efectivo y equivalentes consideran los saldos en caja, bancos y fondos mutuos.

d. Propiedades, planta y equipos (PPE)

La Sociedad optó por la exención opcional de valorizar los elementos de propiedades, planta y equipos a su valor neto actualizado, considerando este valor como su costo atribuido a la fecha de transición. Para la valorización de todas sus clases de propiedades, planta y equipos, la Sociedad optó por el costo, en el marco de NIC 16.

El costo inicial de los elementos de propiedades, planta y equipos incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo fijo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros, asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

Las reparaciones y mantenciones a los activos fijos, se cargan en el resultado del ejercicio en el momento en que se incurren.

La depreciación de los activos fijos, se calculan usando el método lineal, en base a sus vidas útiles determinadas.

El siguiente cuadro, muestra el rango de vidas útiles estimadas para cada clase incluida en propiedad, planta y equipos:

	Vidas útiles (en años)	
Clase de activos	**Desde**	**Hasta**
Construcciones y obras de infraestructura	10	50
Otros activos fijos	5	10

El valor residual y la vida útil restante de los activos fijos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de estado de situación.

Cuando el costo de un elemento de propiedades, planta y equipos es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, con cargo a los resultados del período (a menos que pueda ser compensada con una revaluación positiva anterior, con cargo a patrimonio).

Las pérdidas y ganancias por la venta de un elemento de propiedades, planta y equipos, se calcula comparando los ingresos obtenidos de la venta con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

e. Deterioro de valor de activos no corrientes

Los activos no corrientes sujetos a amortización se someten a test deterioro cuando algún suceso o cambio interno o externo en las circunstanciasindique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro de valor por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable, es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos no corrientes se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no corrientes que hubieran sufrido una pérdida por deterioro anterior se someten a revisiones a cada fecha del estado de situación por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

f. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

g. Otros pasivos

Los recursos ajenos se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos ajenos se valorizan por su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de tasa de interés efectivo.

Los recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

h. Arrendamientos

El 13 de enero de 2016, el IASB publicó una nueva norma, NIIF 16 “Arrendamientos”. La nueva norma implicará que la mayoría de los arrendamientos sean presentados en el balance de los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilización para los arrendadores permanece mayoritariamente sin cambios y se retiene la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. NIIF 16 reemplaza NIC 17 “Arrendamientos” e interpretaciones relacionadas y es efectiva para períodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, se permite la aplicación anticipada, siempre que NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes” también sea aplicada.

A la fecha de estos estados financieros la Sociedad no mantiene contratos de arrendamiento operativos.

i. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se ha constituido provisión de impuesto a la renta en el año, ya que presenta pérdidas tributarias en dichos ejercicios.

La Sociedad, no registra impuestos diferidos en consideración a que no mantiene un plan tributario formal del uso de los beneficios que se desprenden de la situación tributaria actual.

j. Dividendos

La Sociedad durante el año 2007, distribuyó dividendos en forma extraordinaria, dado la utilidad generada durante el año 2006, por la venta de una franja de terreno ubicada en Juan XXIII, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 aún hay dividendos por pagar por la suma de M$89.703, y en el 2018 M$89.703 respectivamente, los cuales se registran como otros pasivos no financieros. La política de dividendos de la Sociedad corresponde al mínimo legal y estatutario del 30% de las utilidades que arroje cada estado de resultados.

Dado que al cierre del ejercicio 2019 y 2018, la Sociedad presenta pérdidas, no procede en consecuencia la distribución de dividendos.

k. Reconocimiento de ingresos

La Sociedad no percibe ingresos ordinarios.

l. Medio Ambiente

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente, de producirse, son reconocidos en resultados en la medida que se incurren.

m. Nuevos Pronunciamientos

a) Las siguientes enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros.

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 16, *Arrendamientos*	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	**Fecha de aplicación obligatoria**
CINIIF 23 *Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Impacto de la aplicación de NIIF 16 Arrendamientos

La aplicación por primera vez de NIIF 16 no ha tenido ningún impacto sobre los resultados y la posición financiera de la Sociedad en el período actual o en períodos anteriores, considerando que la Sociedad, para todos sus períodos de reporte presentados, no posee contratos por arrendamientos.

NIIF 16 introduce requerimientos nuevos o modificados con respecto a la contabilización de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilización de los arrendatarios al remover la distinción entre arrendamientos operativos y financieros, exige el reconocimiento, al comienzo, de un activo por derecho a uso y un pasivo por arrendamientos para todos los arrendamientos, excepto para los arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

Impacto de la nueva definición de un arrendamiento

La Sociedad ha hecho uso de la solución práctica disponible en la transición a NIIF 16 de no re-evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por consiguiente, la definición de un arrendamiento en conformidad con NIC 17 y CINIIF 4 continuarán aplicando a aquellos arrendamientos firmados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento sobre la base de si el cliente tiene el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

La Sociedad aplica la definición de un arrendamiento y guías relacionadas establecidas en NIIF 16 para todos los contratos de arrendamiento firmados o modificados en o después del 1 de enero de 2019 (independientemente de si es un arrendador o un arrendatario en un contrato de arrendamiento). En preparación para la aplicación por primera vez de NIIF 16, la Sociedad ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha mostrado que la nueva definición de NIIF 16 no modificó el alcance de contratos que cumplen la definición de un arrendamiento para la Sociedad.

Impacto en la Contabilización de Arrendamientos

Arrendamientos Operativos

NIIF 16 cambia como la Sociedad contabiliza arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo NIC 17, los cuales estaban fuera de balance.

La Sociedad solo mantiene contratos de arrendamiento de corto plazo (plazo del arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (tales como computadores personales y muebles de oficina), por consiguiente, la Sociedad optó por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base lineal como es permitido por NIIF 16.

Arrendamientos Financieros

Las principales diferencias entre NIIF 16 y NIC 17 con respecto a activos anteriormente mantenidos bajo un arrendamiento financiero es la medición de las garantías de valor residual entregadas por el arrendatario al arrendador. NIIF 16 requiere que la Sociedad reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento solamente el importe esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual, en lugar del importe máximo garantizado como es requerido por NIC 17. Este cambio no tuvo un efecto material en los estados financieros de la Sociedad, dado que los contratos de arrendamientos de la Sociedad no establecen garantías de valor residual.

b) Normas, Enmiendas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 17, *Contratos de Seguros*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

La administración se encuentra evaluando el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas, nuevas interpretaciones, y enmiendas a las normas.

4. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

a. Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no posee activos ni pasivos de ninguna naturaleza asociados a monedas extranjeras al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

b. Riesgo de tasa de interés

La Sociedad no posee ningún tipo de obligaciones que estén asociadas a tasa de interés al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

c. Riesgo de inflación

La Sociedad no posee ningún tipo de obligaciones relacionadas con deudas denominadas en unidades de fomento al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

d. Riesgo de Crédito

La Sociedad no posee cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

5. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACION, ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, qué manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contables incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, la estimación establecida por la Sociedad corresponde a lo siguiente:

- **Vidas útiles de propiedades planta y equipos**

  La Administración de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación de sus activos fijos. Las vidas útiles han sido estimadas y determinadas considerando aspectos técnicos, naturaleza del bien y estado de los bienes. La Administración incrementará el cargo por depreciación cuando las vidas útiles sean inferiores a las vidas estimadas anteriormente o depreciará o eliminará activos obsoletos técnicamente o no estratégicos que se hayan abandonado o vendido. La Sociedad revisa las vidas útiles estimadas de los bienes de propiedades, planta y equipo, al cierre de cada período.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	**Moneda**	**31.12.2019** M$	**31.12.2018** M$
Disponible	$	1.069	23.858
Activos financieros (depósito a plazo y fondos Mutuos) (1)	$	294.304	291.277
Totales		295.373	315.135

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los depósitos a plazo Banchile vencen en un plazo inferior a 90 días desde su fecha de adquisición y se presentan a una tasa del 0,5% al cierre del año.

No existen restricciones de ningún tipo sobre las partidas incluidas en efectivo y equivalentes al efectivo.

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de los deudores comerciales se detallan a continuación

	31.12.2019 M$	**31.12.2018** M$
Tarjetas por Cobrar	-	52.826
Cheques a fecha	24.339	71.018
Cheques protestados	5.287	6.172
Otros	-	1.862
Acciones suscritas documentadas a fecha (1)	(27.500)	(77.000)
Total	2.126	54.878

(1) Corresponde a la contracuenta de los cheques a fecha recibidos por concepto de pago de acciones por suscribir.

8. SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE ENTIDADES RELACIONADAS

Los saldos decuentas porpagarentreentidadesrelacionadasson las siguientes:

a. Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes

Nombre parte relacionada	RUT	Naturaleza de la relación	País origen	Detalle cuenta por pagar	Saldos 31.12.2019 M$	Saldos 31.12.2018 M$	Tipo moneda reajuste	Plazos de transacción
Pasivo no corriente								
Club de Golf Sport Francés	70.017.350-K	Coligada	Chile	Cuenta Corriente	3.325.577	3.245.248	Pesos	Más de 3 años
Total pasivo no corriente					3.325.577	3.245.248		

Las cuentas por pagar a entidades relacionadas, corresponden a mejoras realizadas por el Club de Golf Sport Francés en los bienes cedidos en uso, los cuales quedarán a beneficio inmediato de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, de acuerdo al convenio suscrito entre ambas partes, con fecha 4 de abril de 1989. Dichas inversiones, deberán ser restituidas por la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais al término del convenio (vencimiento año 2049).

b. Las transacciones entre entidades relacionadas y más significativas, fueron las siguientes:

Sociedad	RUT	Tipo de relación	Transacción	31.12.2019 Monto M$	31.12.2019 Efecto en resultados cargo M$	31.12.2018 Monto M$	31.12.2018 Efecto en resultados cargo M$
Club de Golf Sport Francés	70.017.350-K	Coligada	Préstamo	49.385	-	(686.911)	-
			Traspaso Activos	125.088	-	-	-
			Depreciación	(94.144)	(94.144)	(81.498)	(81.498)

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

	Propiedades, Planta y Equipos Bruto		Depreciación acumulada		Propiedades, Planta y Equipos neto	
	31.12.2019	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Terrenos	3.145.707	3.145.707	-	-	3.145.707	3.145.707
Edificios y construcciones	7.971.368	7.716.868	2.179.562	2.043.508	5.791.806	5.673.360
Totales	11.117.075	10.862.575	2.179.562	2.043.508	8.937.513	8.819.067

a. Movimiento Propiedades, Planta y Equipos

2019	Terrenos Neto M$	Edificios y Construcciones Neto M$	Total Neto M$
Saldo inicial	3.145.707	5.673.360	8.819.067
Adiciones	-	254.468	254.468
Depreciación	-	(136.022)	(136.022)
Saldo final	3.145.707	5.791.806	8.937.513

2018	Terrenos Neto M$	Edificios y Construcciones Neto M$	Total Neto M$
Saldo inicial	3.145.707	4.415.074	7.560.781
Adiciones	-	1.374.962	1.374.962
Depreciación	-	(116.676)	(116.676)
Saldo final	3.145.707	5.673.360	8.819.067

b. Seguros sobre activos fijos

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros para cubrir riesgos a los que están expuestos los elementos del activo fijo.

c. Pérdida por deterioro del valor de los activos fijos

Para el presente ejercicio, ningún elemento de propiedades, planta y equipos, ha presentado deterioro de su valor.

d. Compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tiene comprometido adquirir bienes.

e. Costos por interés

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no mantiene obras en construcción, que hayan generado una capitalización de intereses en el rubro de propiedades, planta y equipo.

f. Costo de desmantelamiento, retiro o rehabilitación

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tiene la obligación contractual de retiro, desmantelamiento y rehabilitación por lo que no se han constituido provisiones por estos costos.

g. Restricciones de titularidad

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tiene restricción de titularidad ni garantías para el cumplimiento de obligaciones que afecten a los bienes de propiedades, planta y equipo.

h. Bienes temporalmente fuera de servicio

La Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no mantiene bienes de propiedades, planta y equipo significativos que se encuentren temporalmente fuera de servicio.

10. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	31.12.2019 M$	**31.12.2018** M$
Dividendos por pagar (a)	89.702	89.702
Ingresos anticipados (b)	11.344	14.844
Otras ctas por pagar	2.080	-
Total	103.126	104.546

(a) La Sociedad presenta en esta cuenta dividendos por pagar, los cuales fueron acordados durante el año 2007 y que no han sido pagados a los accionistas por no estar ubicables. (ver letra 3j).

(b) Corresponde a Derechos cancelados en forma anticipada por tener vista a la cancha de Golf y se están amortizando anualmente, desde la fecha en que se prescriben los seis años, desde el contrato de servidumbre (ver nota 15 b y c).

11. PATRIMONIO

Aumento de capital

Con fecha 15 de diciembre de 2015 se celebra junta general de accionistas en la cual se acordó aumentar el capital de la Sociedad en la suma de M$3.000.000, mediante la emision de 1.200 acciones sin valor nominal, distribuidas en la misma proporcion existente en las actuales series “A” y “B”, esto es, 800 nuevas acciones de la serie “A” y 400 nuevas acciones de la serie “B” de iguales características.

Al 31 de diciembre de 2019, se han suscrito y pagado 20 acciones por un monto M$49.500, quedando un saldo de 11 acciones pagadas con cheque, equivalente a M$27.500.

Al 31 de diciembre de 2018, se han suscrito y pagado 543 acciones por un monto de M$1.358.000, quedando un saldo de 31 acciones pagadas con cheque, equivalentes a M$77.000.

Al 31 de diciembre de 2017, se han suscrito y pagado 147 acciones por un monto M$367.500 y al 31 de dicembre de 2016, se han suscrito y pagado 479 acciones por un monto M$1.197.500.

Otra información relevante

El capital pagado de la Sociedad, se encuentra distribuido en 6.589 acciones sin valor nominal. Las acciones se clasifican en series A y B. Pertenecen a la primera, las acciones emitidas en conformidad a la escritura del 30 de diciembre de 1957, por la cual se formó la Sociedad, y a la segunda, Serie B, todas las demás acciones.

Las acciones de la Serie A, gozarán de la preferencia para pagarse su capital en caso de liquidación de la Sociedad. Esta preferencia regirá hasta el 30 de diciembre de 2027.

Según lo requiere la Ley de Sociedades Anónimas, a menos que, de otro modo, lo decida un voto unánime de los tenedores de las acciones emitidas y suscritas, debe distribuir un dividendo mínimo de un 30% de su utilidad neta del ejercicio, excepto en el caso que la sociedad posea pérdidas no absorbidas de años anteriores.

Gestion de Capital

La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, con el objetivo de asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones, dar continuidad y estabilidad a su negocio en el largo plazo y maximizar el valor de la empresa, de manera de obtener retornos adecuados para sus accionistas. Adicionalmente, la Sociedad monitorea continuamente su estructura de capital, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir el costo de capital. La Sociedad cuenta con el financiamiento de su sociedad relacionada Club de Golf Sport Frances.

12. GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son las siguientes:

	31.12.2019 M$	**31.12.2018** M$
Patentes comerciales	(34.067)	(28.019)
Depreciación	(41.878)	(35.178)
Gastos generales	(15.813)	(19.914)
Asesoría legal	(2.395)	(4.197)
Comisión cobranza venta acciones	-	(19.516)
Total	(94.153)	(106.824)

13. INGRESOS FINANCIEROS

Las partidas incorporadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son las siguientes:

	31.12.2019 M$	**31.12.2018** M$
Utilidad fondos mutuos	-	4.962
Intereses Depositos a Plazo	8.176	1.277
Utilidad por venta acciones a plazo	-	416
Total	8.176	6.655

14. REMUNERACIONES AL DIRECTORIO

En los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no ha pactado remuneraciones al Directorio.

15. CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

a. Contrato de servidumbre gratuita de tránsito de fecha 16 de agosto de 2004

Con fecha 19 de mayo de 2005 según consta en la 46º Junta Ordinaria de Accionistas se da a conocer el convenio suscrito con la Municipalidad de Vitacura de fecha 16 de agosto de 2004, por medio del cual la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, cede, en calidad de comodato, a la Municipalidad de Vitacura, una franja de 15 metros de terreno a lo largo de todo el límite norte del inmueble de propiedad de la Inmobiliaria. Dicho contrato de servidumbre gratuita, de duración de 30 años, tiene por único y exclusivo objeto la construcción de dos pistas de circulación para dar continuidad al tránsito público de Avenida José María Escrivá de Balaguer, no pudiendo destinar la faja de terreno afecta a otros fines distintos o construir la calle en una forma distinta a la convenida.

b. Contrato servidumbre de vista de fecha 20 de diciembre de 2011

De acuerdo con el contrato de servidumbre de vista, firmado el 20 de diciembre de 2011, entre la Sociedad y los propietarios de terrenos colindantes al predio de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, señores Felipe Navarro y Otros, si este terreno perdiese su actual condición de parque y/o cancha de golf solamente por un hecho imputable a la Sociedad, los propietarios podrán poner término a la servidumbre de vista en cualquier momento a partir del 20 de diciembre del 2017 o sea, seis años después de la fecha de la escritura. Si lo anterior acontece, la Sociedad deberá restituir a los propietarios la parte proporcional de la suma pagada por ellos.

La eventual restitución se efectuaría conforme a una escala descendente a razón de M$500 (valor histórico a la fecha de contrato) por cada año o fracción superior a seis meses después del sexto año. Las sumas indicadas se devolverán reajustadas de acuerdo a la variación que experimente el IPC a contar de diciembre de 2011.

c. Contrato servidumbre de vista de fecha 4 de julio de 2012

De acuerdo con el contrato de servidumbre de vista, firmado el 4 de julio del 2012, entre la Sociedad y el propietario de terrenos colindantes al predio de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, señor José del Real Larraín, si este terreno perdiese su actual condición de parque y/o cancha de golf solamente por un hecho imputable a la Sociedad, los propietarios podrán poner término a la servidumbre de vista en cualquier momento a partir del 4 de julio del 2018 o sea, seis años después de la fecha de la escritura. Si lo anterior acontece, la Sociedad deberá restituir a los propietarios la parte proporcional de la suma pagada por ellos.

La eventual restitución se efectuaría conforme a una escala descendente a razón de M$500 (valor histórico a la fecha de contrato) por cada año o fracción superior a seis meses después del sexto año. Las sumas indicadas se devolverán reajustadas de acuerdo a la variación que experimente el IPC a contar de julio de 2012.

d. Gravámenes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no se encuentra expuesta a gravámenes que no se encuentren provisionados.

e. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no se encuentra expuesta a contingencias que no se encuentren provisionadas.

f. Juicios

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tiene juicios o litigios pendientes en su contra por demandas relacionadas con el giro normal de sus operaciones o de otra índole, de acuerdo a lo informado por los asesores legales de la Sociedad.

g. Restricciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no está afecta a restricciones de ningún tipo.

h. Sanciones

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha sido objeto de ningún tipo de sanción por parte de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF)

16. HECHOS POSTERIORES

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una cepa del nuevo coronavirus ("COVID-19") como una pandemia que ha resultado en una serie de medidas de salud pública y emergencia que han puesto en marcha para combatir la propagación del virus. La duración y el impacto de COVID-19 se desconocen en este momento y no es posible estimar de manera confiable el impacto que la duración y la gravedad de estos desarrollos tendrán en los resultados financieros y la condición de la Sociedad en períodos futuros.

La Sociedad se encuentra evaluando activamente y respondiendo, cuando sea posible, los posibles efectos del brote de COVID-19 en nuestros empleados, clientes, proveedores, y evaluando las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación. Sin embargo, aunque esperamos que nuestros resultados financieros se vean afectados negativamente por esta interrupción, 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 puede ser material

Entre el 1° de enero de 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

** * * *