

Estados Financieros Intermedios

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Septiembre 30 de 2017 y

Diciembre 31 de 2016

Concepción, Chile

Contenido

Informe de revisión del auditor independiente

Estados Financieros intermedios

Estados Intermedios de Situación Financiera Clasificados	3
Estados Intermedios de Resultados Integrales por Función	4
Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Estados Intermedios de Flujos de Efectivo, método directo	6
Notas a los Estados Financieros	7

Estados Financieros Intermedios

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Septiembre 30 de 2017 y Diciembre 31 de

2016

Concepción, Chile

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Estados Intermedios de Situación Financiera Clasificados
Al 30 de Septiembre de 2017 (no auditado) y al 31 de diciembre
de 2016 (En miles de pesos chilenos)

Activos	Notas	30-09-2017	31-12-2016
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	<u>9.462</u>	<u>24.975</u>
Total activos corrientes		<u>9.462</u>	<u>24.975</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	7	<u>463.583</u>	<u>463.583</u>
Total activos no corrientes		<u>463.583</u>	<u>463.583</u>
Total activos		<u>473.045</u>	<u>488.558</u>
Pasivos y patrimonio	Notas	30-09-2017	31-12-2016
		M\$	M\$
Pasivos corrientes			
Otras provisiones	9	<u>9.462</u>	<u>24.975</u>
Total pasivos corrientes		<u>9.462</u>	<u>24.975</u>
Total pasivos		<u>9.462</u>	<u>24.975</u>
Patrimonio			
Capital emitido	10	109.574	109.574
Otras reservas		353.958	353.958
Resultados acumulados		<u>51</u>	<u>51</u>
Total patrimonio		<u>463.583</u>	<u>463.583</u>
Total patrimonio y pasivos		<u>473.045</u>	<u>488.558</u>

Las notas adjuntas 1 a 16 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Estados Intermedios de Resultados Integrales por Función
Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2017 y 31 de
Diciembre 2016 y trimestre Julio –Sept 2017 y 2016(no auditados) (En miles de pesos
chilenos)

Ganancia (Pérdida)	Nota	enero – Sept		Julio - Sept	
		2017 M\$	2016 M\$	2017 M\$	2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	11	33.367	31.083	10.881	10.707
Costos de venta	11	(18.443)	(17.366)	(5.907)	(5.769)
Ganancia bruta		14.924	13.717	4.974	4.938
Gastos de administración		(14.924)	(13.717)	(4.974)	(4.938)
Ganancia antes de impuestos		-	-	-	-
Ganancia del período		-	-	-	-
Ganancia por acción		-	-	-	-
Número de acciones		3.000	3.000	3.000	3.000
Ganancia por acción básica y diluida		-	-	-	-

Estados Intermedios de Resultados Integrales

	enero –Septiembre		Julio - Septiembre	
	2017 M\$	2016 M\$	2017 M\$	2016 M\$
Ganancia (Pérdida) del período	-	-	-	-
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos				
Otros componentes de otros resultados integrales antes de impuestos	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral				
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otros resultados integrales	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-
Total Resultados Integrales	-	-	-	-

Las notas adjuntas 1 a 16 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los períodos de seis meses terminados al 30 de Septiembre de 2017 y 2016 (no
auditados) (En miles de pesos chilenos)

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total patrimonio M\$
Saldos al 1 de enero de 2017	109.574	353.958	51	463.583
Cambios en el patrimonio:				
Ganancia del período	-	-	-	-
Total cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Saldos al 30 de Septiembre 2017.	<u>109.574</u>	<u>353.958</u>	<u>51</u>	<u>463.583</u>

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total patrimonio M\$
Saldos al 1 de enero de 2016	109.574	353.958	51	463.583
Cambios en el patrimonio:				
Ganancia del período	-	-	-	-
Total cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Saldos al 30 de Septiembre 2016.	<u>109.574</u>	<u>353.958</u>	<u>51</u>	<u>463.583</u>

Las notas adjuntas 1 a 16 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Estados Intermedios de Flujos de Efectivo, método directo
Por los períodos de seis meses terminados al 30 de Septiembre de 2017 y 2016 (no
auditados) (En miles de pesos chilenos)

	30-09-2017	30-09-2016
	M\$	M\$
Flujo de efectivo procedentes de actividades de la operación		
Cobros precedentes de las ventas y prestación de servicios	-	-
Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión		
Compras de propiedades, plantas y equipos	-	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período	-	-
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas adjuntas 1 a 16 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de Septiembre de 2017 (no auditados) y 31 de diciembre
de 2016 (En miles de pesos chilenos)

Nota 1 - Información sobre la Entidad

Inmobiliaria Club Concepción S.A. (en adelante “la Inmobiliaria”), se constituyó según escritura pública de fecha 18 de diciembre de 1963 y tiene como objeto social adquirir y comprar toda clase de bienes raíces y muebles, ejecutar en sus inmuebles las construcciones, mejoras y transformaciones que el Directorio estime conveniente, dar en arrendamiento bienes muebles e inmuebles y explotar, por cuenta propia o ajena los bienes que tome o adquiera en arrendamiento.

La Inmobiliaria se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N°328 de la Superintendencia de Valores y Seguros dado su carácter de sociedad anónima abierta, tiene su domicilio legal en calle Libertador Bernardo O’Higgins N°544, Concepción, Chile y su identificación tributaria es Rut 92.287.000-4.

El principal accionista es Corporación Club Concepción, poseedor de 485 acciones de un total de 3.000 (16,17%). La Corporación Club Concepción es una entidad sin fines de lucro que tiene como objeto social el que sus miembros cultiven sus relaciones sociales, culturales, solaz y sus negocios.

El Directorio está formado por cinco directores, los cuales son elegidos cada tres años y tiene bajo su responsabilidad la administración de la Inmobiliaria.

Nota 2 – Resumen de la principales políticas contables aplicadas

2.1 Bases de presentación

Los presentes estados financieros intermedios corresponden a los períodos de seis nueve terminados al 30 de septiembre de 2017 y 2016 y han sido preparados de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

2.2 Moneda de presentación y moneda funcional

Los estados financieros intermedios se presentan en miles de pesos chilenos, que es su moneda funcional y de presentación.

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de Septiembre de 2017 (no auditados) y 31 de diciembre
de 2016 (En miles de pesos chilenos)

2.3 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se contabilizan al costo atribuido durante el proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera. Su depreciación se determina usando el método lineal. Las vidas útiles y los valores residuales se han determinado utilizando criterios técnicos.

La vida útil asignada originalmente al inmueble entregado en usufructo es de 70 años (840 meses). Al 30 de Septiembre de 2017 la vida útil restante es de 171 meses.

El valor residual y la vida útil de las propiedades de inversión se revisan y se ajustan anualmente si se considera necesario.

2.4 Deterioro de los activos no financieros

El edificio entregado en usufructo se somete anualmente a pruebas de deterioro cuando ocurren acontecimientos o cambios económicos que indiquen que su valor ha disminuido. En caso que el valor libro del activo exceda su valor recuperable, se reconoce una pérdida en el estado de resultados integrales.

El valor recuperable de un activo se define como el mayor valor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados a ser generados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil.

2.5 Activos financieros

Los activos financieros que presenta la Inmobiliaria son las cuentas por cobrar a entidades relacionadas, las cuales se presentan a su valor nominal.

2.6 Efectivo y efectivo equivalente

La Inmobiliaria no mantiene efectivo ni equivalentes al efectivo.

2.7 Ganancia o pérdida por acción

La Inmobiliaria no ha generado resultados que impliquen la distribución de dividendos a sus accionistas.

2.8 Capital emitido

El capital emitido corresponde a las acciones efectivamente suscritas y pagadas.

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de Septiembre de 2017 (no auditados) y 31 de diciembre
de 2016 (En miles de pesos chilenos)

2.9 Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

El impuesto a las ganancias es determinado sobre la base de las disposiciones legales vigentes, usando tasas impositivas aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha que se informa y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con los años anteriores.

Aun cuando el objeto social de la Inmobiliaria no es generar resultados positivos, en caso que esto ocurra deberá calcular el impuesto a las ganancias conforme a las disposiciones del régimen de tributación parcialmente integrado creado por la Ley 20.780 del año 2014.

Los impuestos diferidos se determinan a partir del análisis de las diferencias que surgen por diferencias entre los valores tributarios y financieros de los activos y pasivos. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos cuando exista información fiable respecto a la existencia de flujos suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar, en caso contrario se debe contabilizar un deterioro por un equivalente.

2.10 Provisiones

Las provisiones son reconocidas por la Inmobiliaria cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesario desembolsar recursos para cancelar una obligación y se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios provienen del Contrato de Usufructo celebrado con la Corporación Club Concepción, cuya Nota 12 señala que todos los gastos inherentes al inmueble serán cubiertos por la Corporación Club Concepción. El criterio contable utilizado por la Administración es que cada vez que se contabiliza un gasto se reconoce un ingreso equivalente al cobro efectuado a la Corporación.

Nota 3 - Administración de Riesgo

3.1 Riesgo de mercado

La Compañía no presenta riesgos por tasa de interés, de moneda y de precio. Una eventual baja de las actividades de la entidad relacionada Corporación Club Concepción podría afectar sus operaciones, sin embargo ello podría derivar a la explotación comercial del inmueble que se presenta en el rubro Propiedades de Inversión.

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de Septiembre de 2017 (no auditados) y 31 de diciembre
de 2016 (En miles de pesos chilenos)

3.2 Riesgo de crédito

La Administración estima que no presenta riesgos de crédito, considerando la existencia del Contrato de Usufructo detallado en Nota 12 a los presentes estados financieros. No presenta cuentas por cobrar comerciales y no ha recurrido a fuentes de financiamiento bancarias.

3.3 Riesgo de liquidez

La Inmobiliaria no mantiene compromisos financieros con terceros.

Nota 4 - Nuevos pronunciamientos contables

- a) En opinión de la Administración las enmiendas y mejoras a la normativa, que han entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2017, no han tenido efectos significativos en los estados financieros intermedios de la Inmobiliaria.
- b) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2018:

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB, pero no eran de aplicación obligatoria inmediata.

- NIIF 16: Arrendamientos. Aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2019.
- CINIIF 23: Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias.

La Inmobiliaria está evaluando el impacto potencial de la futura aplicación de la NIIF 16 en sus estados financieros intermedios. El efecto cuantitativo dependerá, entre otras cosas, del método de transición elegido, en qué medida la Inmobiliaria utilice las soluciones prácticas y las exenciones de reconocimiento, y de cualquier arrendamiento adicional que celebre en el futuro.

La Administración se encuentra evaluando el impacto que potencialmente podría generar la CINIIF 23 “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias”, en la fecha de su aplicación efectiva. Para el resto de nuevas interpretaciones, enmiendas y mejoras pendientes de aplicación, la Administración estima que no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros.

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de Septiembre de 2017 (no auditados) y 31 de diciembre
de 2016 (En miles de pesos chilenos)

Nota 5 - Cambios contables

Los estados financieros intermedios al 30 de Septiembre de 2017 no presentan cambios en las políticas contables respecto al período anterior.

Nota 6 - Saldos y transacciones con entidades relacionadas

a) Saldos por cobrar

Los saldos por cobrar a entidades relacionadas son los siguientes:

Entidad	30.09.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Corporación Club Concepción (Rut 70.341.300-5)	9.461	24.975
Total	<u>9.461</u>	<u>24.975</u>

b) Transacciones

Naturaleza de la transacción	30.09.2017		30.09.2016	
	Monto M\$	Efecto en resultados	Monto M\$	Efecto en resultados
Ingresos por usufructo	33.367	33.367	31.083	31.083
Cuenta corriente mercantil	9.461	-	29.984	-

c) Pago de remuneraciones

Durante los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de Septiembre de 2017 y 2016, la Inmobiliaria no tiene personal contratado bajo las disposiciones del Código del Trabajo.

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de Septiembre de 2017 (no auditados) y 31 de diciembre
de 2016 (En miles de pesos chilenos)

Nota 7 - Propiedades de inversión

a) El detalle de las propiedades de inversión y su depreciación acumulada se presenta a continuación:

	30.09.2017			31.12.2016		
	Activo	Depreciación	Activo	Activo	Depreciación	Activo
	bruto	acumulada	neto	bruto	acumulada	neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terrenos	165.099	-	165.099	165.099	-	165.099
Edificios	668.702	(370.218)	298.484	653.778	(355.294)	298.484
Total	833.801	(370.218)	463.583	818.877	(355.294)	463.583

b) Los movimientos efectuados son los siguientes:

Del 01-01-2017 al 30-09-2017			
Descripción	Terrenos	Edificios	Total
	M\$	M\$	M\$
Valor bruto al 1 de enero de 2017	165.099	653.778	818.877
Adiciones	-	14.924	14.924
Subtotal al 30 de Septiembre de 2017	165.099	668.702	833.801
Depreciación inicial	-	(355.294)	(355.294)
Depreciación del período	-	(14.924)	(14.924)
Depreciación acumulada	-	(370.218)	(370.218)
Valor neto al 30 de Septiembre de 2017	165.099	298.484	463.583
Del 01-01-2016 al 31-12-2016			
Descripción	Terrenos	Edificios	Total
	M\$	M\$	M\$
Valor bruto al 1 de enero de 2016	165.099	635.123	800.222
Adiciones	-	18.655	18.655
Subtotal al 31 de diciembre de 2016	165.099	653.778	818.877
Depreciación inicial	-	(336.639)	(336.639)
Depreciación del período	-	(18.655)	(18.655)
Depreciación acumulada	-	(355.294)	(355.294)
Valor neto al 31 de diciembre de 2016	165.099	298.484	463.583

El valor asegurado del inmueble asciende a M\$2.665.679 (UF100.000) y su avalúo fiscal es de M\$1.515.801 al 30 de Septiembre de 2017 (M\$1.438.973 al 31 de diciembre de 2016).

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de Septiembre de 2017 (no auditados) y 31 de diciembre
de 2016 (En miles de pesos chilenos)

Nota 8 - Impuestos a las ganancias

La Inmobiliaria no ha determinado ni contabilizado obligaciones por impuestos a las ganancias, debido a que al 30 de Septiembre de 2017 presenta pérdidas tributarias ascendentes a M\$ 33.367 (pérdidas tributarias por M\$22.717 al 31 de diciembre de 2016).

La Inmobiliaria determinó un activo neto por impuestos diferidos ascendente a M\$3.392 al 30 de Septiembre de 2017 (M\$3.221 al 31 de diciembre de 2016) y contabilizó un deterioro equivalente debido a que no existe información que permita asegurar la generación de flujos tributables en el futuro.

El detalle de los activos y pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

Activos (pasivos) por impuestos diferidos	Al 30 de sept de 2017		Al 31 de diciembre de 2016	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Pérdida tributaria	33.367	-	6.133	-
Diferencia valorización activo fijo	-	(3.837)	-	(2.912)
Total	33.367	(3.837)	6.133	(2.912)
Activo por impuestos diferidos, neto	3.392	-	3.221	-
Deterioro acumulado	(3.392)	-	(3.221)	-
Activo por impuestos diferidos, neto	-	-	-	-

Nota 9 – Otras provisiones

El saldo de este rubro está formado como se indica a continuación:

	30-09-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Provisión de reparación y mantención	9.461	24.975
Total	9.461	24.975

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de Septiembre de 2017 (no auditados) y 31 de diciembre
de 2016 (En miles de pesos chilenos)

Nota 10 – Capital emitido

a) Distribución accionistas

La distribución de los accionistas es la siguiente:

Tipo de accionista	Al 30 de sept de 2017			Al 31 de diciembre de 2016		
	Accionistas	Acciones	%	Accionistas	Acciones	%
10% o más de participación	1	485	16,17	1	489	16,30
Participación igual o superior a UF200	-	-	-	-	-	-
Participación menor a UF200	2.460	2.515	83,83	2.457	2.511	83,70
Total	2.461	3.000	100,00	2.458	3.000	100,00

b) Dividendos

La Inmobiliaria no ha generado ganancias que impliquen el pago de dividendos.

c) Otras reservas

Las reservas que se presentan en el patrimonio, ascendentes a M\$353.958, tienen su origen en la retasación técnica efectuada el año 1985 sobre el terreno y edificio entregados en comodato a la Corporación Club Concepción y la corrección monetaria calculada sobre estos mismos activos y el capital social con anterioridad al proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de Septiembre de 2017 (no auditados) y 31 de diciembre
de 2016 (En miles de pesos chilenos)

Nota 11 - Ingresos ordinarios y costos de operación

El detalle de estos rubros es el siguiente:

a) Ingresos actividades ordinarias

	enero – Sept		Julio - Sept	
	2017	2016	2017	2016
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por usufructo	<u>33.367</u>	<u>31.083</u>	<u>10.881</u>	<u>10.707</u>
Total	<u>33.367</u>	<u>31.083</u>	<u>10.881</u>	<u>10.707</u>

b) Costos de operación

	enero - Sept		Julio - Sept	
	2017	2016	2017	2016
	M\$	M\$	M\$	M\$
Contribuciones de bienes raíces	13.335	13.039	4.478	4.406
Otros gastos	<u>5.108</u>	<u>4.327</u>	<u>1.429</u>	<u>1.363</u>
Total	<u>18.443</u>	<u>17.366</u>	<u>5.907</u>	<u>5.769</u>

Nota 12 – Contingencias y compromisos

Los asesores legales ni la Administración tienen conocimiento de contingencias ni compromisos que requieran ser revelados en los estados financieros.

Nota 13 – Contrato de usufructo

Con fecha 5 de junio de 1979 se celebró contrato de usufructo entre Inmobiliaria Club Concepción S.A. y su entidad relacionada Corporación Club Concepción, por medio del cual la primera cede en usufructo a la segunda el inmueble ubicado en calle O'Higgins N° 536, 544 y calle Rengo N°360, de la ciudad de Concepción. La cesión comprende todas sus edificaciones, servicios y servidumbres. Todos los gastos relacionados con el funcionamiento y mantención de las actividades propias de la Inmobiliaria serán de cargo exclusivo de la Corporación, quien percibe los ingresos por arriendo de los departamentos y locales de la inmobiliaria, agregados a la propiedad.

Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de Septiembre de 2017 (no auditados) y 31 de diciembre
de 2016 (En miles de pesos chilenos)

Nota 14 - Medioambiente

La Inmobiliaria no ha efectuado ni comprometido desembolsos por actividades medioambientales.

Nota 15 – Aprobación de los estados financieros intermedios

Los presentes estados financieros fueron aprobados con fecha 23 de Noviembre de 2017.

Nota 16 - Hechos posteriores

Entre el 1 de Octubre de 2017 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener efecto significativo en las cifras en ellos presentados o en la situación económica y financiera de la Inmobiliaria.