

INMOBILIARIA CLUB DE CAMPO S.A.

Estados Financieros

al 31 de diciembre de 2016

Miembros del Directorio:

Presidente: - Roberto Quijada Hermosilla
Leonidas Vial Claro
José Antonio Larraín Hurtado
José Luís Prieto Larraín
Francisco Carvallo González

Contenido

Informe del auditor independiente
Estados de situación financiera
Estados de resultados integrales
Estados de flujos de efectivo
Estados de cambios en el patrimonio neto
Notas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidad de fomento





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 2 de marzo de 2017

Señores Accionistas y Directores
Inmobiliaria Club de Campo S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Club de Campo S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 de 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.



Santiago, 2 de marzo de 2017
Inmobiliaria Club de Campo S.A.
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Club de Campo S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 (NIIF).

A blue ink signature, appearing to be "J. Yeomans Gibbons", written in a cursive style.

Jonathan Yeomans Gibbons
RUT N° 13.473.972-K

A blue ink signature, appearing to be "Juan Carlos Horta Lopez", written in a cursive style.

Indice

Estados de Situación Financiera Clasificado
Estados de Resultados Integrales por función
Estados de Flujo de Efectivo, Método Directo
Estados de cambios en el Patrimonio Neto

1. Información general y descripción del negocio
2. Bases de presentación
3. Políticas contables significativas
4. Cambios en estimaciones y políticas contables
5. Gestión del riesgo financiero
6. Efectivo y equivalentes al efectivo
7. Otros activos financieros
8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar
9. Inventarios
10. Propiedades de Inversión
11. Transacciones y saldos por cobrar a empresas relacionadas
12. Activos y pasivos por impuestos corrientes
13. Propiedades, planta y equipos
14. Impuesto a la renta e impuesto diferidos
15. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
16. Transacciones y saldos por pagar a empresas relacionadas
17. Provisión por beneficios del personal
18. Patrimonio
19. Ingresos de actividades ordinarias
20. Costo de venta
21. Gastos de administración
22. Otras ganancias
23. Contingencias y restricciones
24. Cauciones obtenidas de terceros
25. Sanciones
26. Hechos posteriores
27. Aprobación de los presentes estados financieros

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

Estados de situación financiera clasificados

		Al 31 de Diciembre de 2016 M\$	Al 31 de Diciembre de 2015 M\$
	Notas		
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	927.712	402.059
Otros activos financieros	7	4.133.025	7.009.441
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	23.162	20.200
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	11	1.646.536	-
Inventarios	9	-	-
Activos por impuestos corrientes	12	55.508	94.440
Total activos corrientes		6.785.943	7.526.140
Activos no corrientes:			
Propiedades, plantas y equipos	13	203	90.187
Propiedades de inversión	10	714.397	708.616
Activos por impuestos diferidos	14	2.857	2.225
Total activos no corrientes		717.457	801.028
Total activos		7.503.400	8.327.168

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

Estados de situación financiera clasificados

		Al 31 de Diciembre de	Al 31 de Diciembre de
		2016	2015
	Notas	M\$	M\$
Patrimonio y pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	932.955	910.349
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	16	1.867.175	877.457
Beneficios a los empleados	17	11.903	9.887
Pasivos por impuestos	14	358.397	3.127.526
Total pasivos corrientes		3.170.430	4.925.219
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes		500	500
Total de pasivos no corrientes		500	500
Patrimonio:			
Capital emitido	18	2.134.771	2.134.771
Utilidades (pérdidas) acumuladas	18	1.886.933	955.912
Otras reservas	18	310.766	310.766
Total patrimonio		4.332.470	3.401.449
Total pasivos y patrimonio		7.503.400	8.327.168

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

Estados de resultados integrales por función
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de

		2016	2015
		M\$	M\$
	Notas		
Ingresos de actividades ordinarias	19	50.616	14.750.211
Costos de ventas	20	(75.996)	(735.960)
Ganancia (pérdida) bruta		(25.380)	14.014.251
Gastos de administración	21	(382.658)	(322.969)
Costos financieros		(44.377)	(32.786)
Otras ganancias	22	1.875.251	109.622
Ingresos financieros		296.089	383.087
Resultado por unidades de reajuste		(24.097)	183
Ganancia (pérdida) antes impuestos		1.694.828	14.151.388
Ganancia (pérdida) por impuesto a las ganancias	14	(364.798)	(3.127.963)
Ganancia (pérdida) del ejercicio		1.330.030	11.023.425
Otros resultados integrales		-	-
Resultado Integral Total		1.330.030	11.023.425
Ganancia (pérdida) procedentes de actividades continuadas		1.330.030	11.023.425
Ganancia (pérdida) procedentes de actividades discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) del ejercicio		1.330.030	11.023.425
Ganancia por acción			
Ganancia (pérdida) por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		3.325	27.559
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		3.325	27.559
Ganancia por acción diluida:			
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		3.325	27.559
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) diluida por acción		3.325	27.559

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

Estados de flujos de efectivo, método directo
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de

	2016	2015
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios	44.104	14.788.679
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(562.146)	(554.248)
Impuestos pagados	(3.071.128)	2.402
Otros cobros por actividades de operación	73.348	138.803
Otros pagos por actividades de operación	-	(1.500)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) de actividades de operación	(3.515.822)	14.374.136
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Dividendos devueltos (pagados)	607.166	(9.410.440)
Otras entradas de efectivo, clasificadas como actividades de financiación	-	866.657
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	607.166	(8.543.783)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Inversión en activos financieros	-	(7.009.411)
Ventas (Compras) de propiedades, plantas y equipos	200.865	(142)
Adiciones de propiedades de inversión	(5.780)	(3.932)
Otras entradas (salidas) de efectivo	3.239.224	317.011
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	3.434.309	(6.696.474)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	525.653	(866.121)
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	525.653	(866.121)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	402.059	1.268.180
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	927.712	402.059

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto
Al 31 de diciembre de 2016

	Capital emitido	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Otras reservas	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual al 01/01/2016	2.134.771	955.912	310.766	3.401.449
Cambios en patrimonio				
Resultado integral	-	1.330.030	-	1.330.030
Dividendos provisorios		(399.009)	-	(399.009)
Total de cambios en patrimonio	-	931.021	-	931.021
Saldo final período actual al 31/12/2016	2.134.771	1.886.933	310.766	4.332.470

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto
Al 31 de diciembre de 2015

	Capital emitido	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Otras reservas	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual al 01/01/2015	2.134.771	(67.513)	310.766	2.378.024
Cambios en patrimonio				
Resultado integral	-	11.023.425	-	11.023.425
Dividendos provisorios		(10.000.000)	-	(10.000.000)
Total de cambios en patrimonio	-	1.023.425	-	1.023.425
Saldo final período actual al 31/12/2015	2.134.771	955.912	310.766	3.401.449

Inmobiliaria Club de Campo S.A.
Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1) Información general y descripción del negocio

Inmobiliaria Club de Campo S.A. (la “Sociedad” o “Club de Campo”), fue constituida el 16 de noviembre de 1959 ante el Notario de Santiago don Ernesto Alinarza Gundián, publicada en Diario Oficial N° 24.486 en el mes noviembre del año 1959.

Se modificó de la Sociedad con redacción de texto refundidos en Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de septiembre de 1993, reducida a escritura pública de fecha 5 de octubre de 1993, ante el Notario de Santiago don Patricio Raby Benavente, cuyo extracto se inscribió a fojas 22.397 N° 4.316 con fecha 13 de octubre de 1993.

Con fecha 30 de marzo 2011, de acuerdo a Junta Extraordinaria de Accionistas se acordó la transformación de la Sociedad Inmobiliaria Club de Campo Limitada y Compañía por Acciones a una sociedad anónima abierta regida por la Ley N° 18.046.

La Sociedad está inscrita en el Registro de Valores con el N° 271, encontrándose sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

La Sociedad tiene por objeto social la explotación de negocios relacionados con la adquisición o arrendamiento de inmuebles para dedicarlos a giros de negocios relacionados con campos de deportes, estadios y centros de esparcimiento público; efectuar toda clase de inversiones en bienes raíces o muebles, corporales e incorporeales, derechos, valores, acciones y efectos de comercio; enajenarlos, explotarlos, administrarlos, percibir e invertir sus frutos; construir por cuenta propia o ajena a toda clase de edificaciones, construcciones y obras de cualquier naturaleza; administrarlas, explotarlas y/o enajenarlas a cualquier título, subdividir, lotear y/o urbanizar, por cuenta propia o ajena, toda clase de predios urbanos o rústicos de propiedad de la Sociedad o no, con fines habitacionales, comerciales, industriales o agrícolas, enajenarlos, administrarlos y/o explotarlos bajo la forma de arrendamiento, medierías u otros.

La Sociedad tiene su domicilio social y oficina en Burgos N° 176 piso 7, comuna Las Condes, ciudad de Santiago.

2) Bases de presentación

a) Estados financieros

Los presentes estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y aplicados uniformemente en los ejercicios que se presentan.

b) Aplicación retroactiva de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Con fecha 17 de octubre de 2014 la SVS emitió el Oficio Circular N° 856, instruyendo a las entidades fiscalizadas registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos producidos por efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780. Tal tratamiento contable difiere de lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 12 (NIC 12) y, por lo tanto, representó un cambio en el marco de preparación y presentación de información financiera que había sido adoptado hasta esa fecha.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

Considerando que lo expresado en el párrafo anterior representó un desvío puntual y temporal de las NIIF, a contar de 2016 y conforme a lo establecido en el párrafo 4A de la NIIF 1, la Sociedad ha decidido aplicar retroactivamente dichas normas (de acuerdo con la NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”) como si nunca hubiera dejado de aplicarlas.

Dado que lo indicado en el párrafo anterior no modifica ninguna de las cuentas expuestas en los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, conforme lo expresado en el párrafo 40A de la NIC 1 "Presentación de estados Financieros", no resulta necesaria la presentación del estado de situación financiera al 1 de enero de 2015 (tercera columna)."

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2016.

Normas e interpretaciones

NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas” – Publicada en enero 2014. Norma provisional sobre la contabilización de determinados saldos que surgen de las actividades de tarifa regulada (“cuentas regulatorias diferidas”). Esta norma es aplicable solamente a las entidades que aplican la NIIF 1 como adoptantes por primera vez de las NIIF.

Enmiendas y mejoras

Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”, sobre adquisición de una participación en una operación conjunta – Publicada en mayo 2014. Esta enmienda incorpora a la norma una guía en relación a cómo contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.

Enmienda a NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”, sobre depreciación y amortización – Publicada en mayo 2014. Clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible o u elemento de propiedad, planta y equipo y, por lo tanto, existe una presunción refutable de que un método de depreciación o amortización, basada en los ingresos, no es apropiada.

Enmienda a NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura”, sobre plantas portadoras – Publicada en junio 2014. Esta enmienda modifica la información financiera en relación a las “plantas portadoras” (por ejemplo vides, árboles frutales, etc.). La enmienda define el concepto de “planta portadora” y establece que las mismas deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que se entiende que su funcionamiento es similar al de fabricación. En consecuencia, se incluyen dentro del alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41. Los productos que crecen en las plantas portadoras se mantendrá dentro del alcance de la NIC 41.

Enmienda a NIC 27 "Estados financieros separados", sobre el método de participación - Publicada en agosto 2014. Esta modificación permite a las entidades utilizar el método de la participación en el reconocimiento de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en diciembre 2014. La enmienda clarifica sobre la aplicación de la excepción de consolidación para entidades de inversión y sus subsidiarias. La enmienda a NIIF 10 clarifica sobre la excepción de consolidación que está disponible para entidades en estructuras de grupo que incluyen entidades de inversión. La enmienda a NIC 28 permite, a una entidad que no es una entidad de inversión, pero tiene una participación en una asociada o negocio conjunto que es una entidad de inversión, una opción de política contable en la aplicación del método de la participación. La entidad puede optar por mantener la medición del valor razonable aplicado por la asociada o negocio conjunto que es una entidad de inversión, o en su lugar, realizar una consolidación a nivel de la entidad de inversión (asociada o negocio conjunto).

Enmienda a NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Publicada en diciembre 2014. La enmienda clarifica la guía de aplicación de la NIC 1 sobre materialidad y agregación, presentación de subtotales, estructura de los estados financieros y divulgación de las políticas contables. Las modificaciones forman parte de la Iniciativa sobre Divulgaciones del IASB.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2014) Emitidas en septiembre de 2014.

NIIF 5, "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas". La enmienda aclara que, cuando un activo (o grupo para disposición) se reclasifica de “mantenidos para la venta "a" mantenidos para su distribución ", o viceversa, esto no constituye una modificación de un plan de venta o distribución, y no tiene que ser contabilizado como tal. Esto significa que el activo (o grupo para disposición) no necesita ser reinstalado en los estados financieros como si nunca hubiera sido clasificado como "mantenidos para la venta" o "mantenidos para distribuir ", simplemente porque las condiciones de disposición han cambiado. La enmienda también rectifica una omisión en la norma explicando que la guía sobre los cambios en un plan de venta se debe aplicar a un activo (o grupo para disposición) que deja de estar mantenido para la distribución, pero que no se reclasifica como "mantenido para la venta”.

NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar". Hay dos modificaciones de la NIIF 7. (1) Contratos de servicio: Si una entidad transfiere un activo financiero a un tercero en condiciones que permiten que el cedente de baja el activo, la NIIF 7 requiere la revelación de cualquier tipo de implicación continuada que la entidad aún pueda tener en los activos transferidos. NIIF 7 proporciona orientación sobre lo que se entiende por implicación continuada en este contexto. La enmienda es prospectiva con la opción de aplicarla de forma retroactiva. Esto afecta también a NIIF 1 para dar la misma opción a quienes aplican NIIF por primera vez. (2) Estados financieros interinos: La enmienda aclara que la divulgación adicional requerida por las modificaciones de la NIIF 7, "Compensación de activos financieros y pasivos financieros” no se requiere específicamente para todos los períodos intermedios, a menos que sea requerido por la NIC 34. La modificación es retroactiva.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

NIC 19, "Beneficios a los empleados" - La enmienda aclara que, para determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo, lo importante es la moneda en que están denominados los pasivos y no el país donde se generan. La evaluación de si existe un mercado amplio de bonos corporativos de alta calidad se basa en los bonos corporativos en esa moneda, no en bonos corporativos en un país en particular. Del mismo modo, donde no existe un mercado amplio de bonos corporativos de alta calidad en esa moneda, se deben utilizar los bonos del gobierno en la moneda correspondiente. La modificación es retroactiva pero limitada al comienzo del primer periodo presentado.

NIC 34, "Información financiera intermedia" - La enmienda aclara qué se entiende por la referencia en la norma a "información divulgada en otra parte de la información financiera intermedia". La nueva enmienda modifica la NIC 34 para requerir una referencia cruzada de los estados financieros intermedios a la ubicación de esa información. La modificación es retroactiva.

2) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 9 " <i>Instrumentos Financieros</i> "- Publicada en julio 2014. El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, que sustituye la guía de aplicación de la NIC 39. Esta versión final incluye requisitos relativos a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida incurrida. La parte relativa a contabilidad de cobertura que forma parte de esta versión final de NIIF 9 había sido ya publicada en noviembre 2013. Su adopción anticipada es permitida.	01/01/2018
NIIF 15 " <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> " – Publicada en mayo 2014. Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes. Para ello el principio básico es que una entidad reconocerá los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Su aplicación reemplaza a la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Ingresos ordinarios; CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de bienes inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes; y SIC-31 Ingresos-Permutas de Servicios de Publicidad. Se permite su aplicación anticipada.	01/01/2018
NIIF 16 "Arrendamientos" – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad arrendatario y requiere un arrendatario reconocer los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionan relevante la información de una forma que represente fielmente las transacciones. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019, su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican las NIIF 15 o antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.	01/01/2019

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
CINIIF 22 “Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas”. Publicada en diciembre 2016. Esta Interpretación se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda). La interpretación proporciona una guía para cuándo se hace un pago / recibo único, así como para situaciones en las que se realizan múltiples pagos / recibos. Tiene como objetivo reducir la diversidad en la práctica.	01/01/2018
Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a NIC 7 “Estado de Flujo de Efectivo”. Publicada en febrero de 2016. La enmienda introduce una revelación adicional que permite a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones provenientes de las actividades financieras.	01/01/2017
Enmienda a NIC 12 “Impuesto a las ganancias”. Publicada en febrero de 2016. La enmienda clarifica cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos en relación con los instrumentos de deuda valorizados a su valor razonable.	01/01/2017
Enmienda a NIIF 2 “Pagos Basados en Acciones”. Publicada en Junio 2016. La enmienda clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a liquidación con instrumentos de patrimonio. Adicionalmente, introduce una excepción a los principios de NIIF 2 que requerirá el tratamiento de los premios como si fuera todo liquidación como un instrumento de patrimonio, cuando el empleador es obligado a retener el impuesto relacionado con los pagos basados en acciones.	01/01/2018
Enmienda a NIIF 15 “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes”. Publicada en abril 2016. La enmienda introduce aclaraciones a la guía para la identificación de obligaciones de desempeño en los contratos con clientes, contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación de principal versus agente (presentación bruta versus neta del ingreso). Incluye nuevos y modificados ejemplos ilustrativos como guía, así como ejemplos prácticos relacionados con la transición a la nueva norma de ingresos.	01/01/2018
Enmienda a NIIF 4 “Contratos de Seguro”, con respecto a la aplicación de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en septiembre 2016. La enmienda introduce dos enfoques: (1) enfoque de superposición, que da a todas las compañías que emiten contratos de seguros la opción de reconocer en otro resultado integral, en lugar de pérdidas y ganancias, la volatilidad que podría surgir cuando se aplica la NIIF 9 antes que la nueva norma de contratos de seguros) y (2) exención temporal de NIIF 9, que permite a las compañías cuyas actividades son predominantemente relacionadas a los seguros, aplicar opcionalmente una exención temporal de la NIIF 9 hasta el año 2021, continuando hasta entonces con la aplicación de NIC 39.	01/01/2018

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a NIC 40 “Propiedades de Inversión”, en relación a las transferencias de propiedades de inversión. Publicada en diciembre 2016. La enmienda clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso. Para concluir si ha cambiado el uso de una propiedad debe existir una evaluación (sustentado por evidencias) de si la propiedad cumple con la definición.	01/01/2018
Enmienda a NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”, relacionada con la suspensión de las excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, NIC 19 y NIIF 10. Publicada en diciembre 2016.	01/01/2018
Enmienda a NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades”. Publicada en diciembre 2016. La enmienda clarifica el alcance de ésta norma. Estas modificaciones deben aplicarse retroactivamente a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017.	01/01/2018
Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, en relación a la medición de la asociada o negocio conjunto al valor razonable. Publicada en diciembre 2016.	01/01/2018
Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	Indeterminado
La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, y que pudiesen aplicar a la Sociedad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el ejercicio de su primera aplicación.	

a) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de Inmobiliaria Club de Campo S.A., que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en notas 2 y 3.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Gerencia para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro.
- Las vidas útiles y los valores residuales de las propiedades, plantas y equipos.
- Los años de reverso de las diferencias temporarias de impuestos diferidos.
- Contingencias legales.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

A pesar que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificaciones (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

3) Políticas contables significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la elaboración de los presentes estados financieros, son las siguientes:

a) Período Cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Clasificados, al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.
- Estados de Resultados Integrales por Función, por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.
- Estados de Flujos de Efectivo Método Directo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.
- Estados de Cambios en el Patrimonio, por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

A efectos de comparación de la información se han efectuado algunas reclasificaciones a la información presentada en los estados financieros anteriores.

b) Transacciones en moneda extranjera

▪ Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los presentes estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Sociedad opera (según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad N° 21). Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

▪ Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias que resulten de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta a la moneda funcional, se reconocen en el estado de resultados integral.

Bases de conversión

Los activos y pasivos mantenidos en Unidades de Fomento (UF) han sido convertidos a pesos chilenos, considerando los tipos de cambio observados a la fecha de cierre de cada ejercicio, de acuerdo a lo siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	\$	\$
Unidad de Fomento (UF)	26.347,98	25.629,09

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

Las diferencias de cambios resultantes de la aplicación de este criterio, son reconocidas en resultados del ejercicio a través de la cuenta “resultado por unidades de reajuste”.

c) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, fondos fijos, saldos en cuenta corriente, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo, con un vencimiento original de tres meses o menos.

d) Activos financieros

Los activos financieros dentro del alcance de NIC 39 son clasificados como activos financieros a valor justo a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta, según corresponda. Cuando los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente, son medidos a su valor justo más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

e) Propiedades, plantas y equipos

Los elementos del activo fijo incluidos en propiedades, plantas y equipos se reconocen por su costo inicial menos depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas, si las hubiera.

El costo inicial 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. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

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

La depreciación de los activos fijos depreciables se calcula usando el método lineal, utilizando vidas útiles económicas estimadas.

En el rubro Propiedades, Plantas y Equipos se registran los siguientes bienes con su respectiva vida útil:

- a) Muebles y Útiles, vida útil restante 24 meses de un total de 72.

El 14 de octubre de 2016 se vendió la Oficina que poseía la Sociedad ubicada en la calle Burgos 176 piso 7, Bodega N°3 y Estacionamientos Nos. 6, 7 y 8, según escritura de Compra-Venta, Repertorio N°11.680-2016.

La vida útil restante de los activos fijos depreciables se revisa, y ajusta si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo fijo 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 reevaluación positiva anterior, con cargo a patrimonio).

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos de la venta con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados en el rubro otras ganancias.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

f) Inventarios

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene como existencias un terreno valorizado a su costo de adquisición, siendo éste menor a su probable valor de realización.

g) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos en este caso) que se mantienen para obtener arriendos, plusvalías o ambas, en lugar de: a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o b) su venta en el curso ordinario de los negocios. Las propiedades de inversión se reconocen como un activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros estén asociados con tales propiedades de inversión y su costo puede ser medido de forma fiable. Las propiedades de inversión son medidas de acuerdo al método del costo de acuerdo a lo definido en NIC 40 y en función de lo establecido por la Administración que señala que estos activos a la fecha no tienen un destino definido.

h) Costos por intereses

Los costos por intereses incurridos para la implementación de un activo fijo se capitalizan durante el período de implementación y hasta que quede en las condiciones de ser utilizado en los fines que derivó su construcción.

Otros costos por intereses se imputan a gastos.

i) Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos no financieros sujetos a amortización se someten a test de pérdidas por deterioro de valor siempre que algún suceso o cambio interno o externo en las circunstancias de la Sociedad indique 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 financieros se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros que hubieran sufrido una pérdida por deterioro anterior se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

j) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. En la aplicación de la tasa efectiva se aplica el concepto de materialidad.

k) Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

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.

l) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

i. Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta se calcula en función del resultado contable antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias derivadas de los ajustes para dar cumplimiento a las disposiciones tributarias vigentes.

ii. Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales se puede compensar las diferencias temporarias, o existan diferencias temporarias imponibles suficientes para absorberlos.

m) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene; (a) una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (b) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y (c) el importe se ha estimado de forma fiable.

n) Beneficios a los empleados

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal sobre base devengada. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador.

La Sociedad no reconoce indemnización por años de servicio con su personal por no encontrarse pactada contractualmente y no existir una conducta habitual para generar dicho pago.

o) Política de dividendos

Conforme a lo que dispone el artículo trigésimo segundo de los estatutos sociales la Junta de Accionistas distribuirá anualmente al menos el 30% de las utilidades liquidas que arroje el balance o el porcentaje superior de dichas utilidades que determine la misma Junta.

p) Medio ambiente

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente, de producirse, son reconocidos en resultados en la medida que se incurren. Durante el período reportado no se ha incurrido en desembolsos en esta materia.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

q) Reconocimiento de ingresos y costos

La Sociedad reconoce sus ingresos y costos correspondientes a actividades ordinarias sobre base devengada. Los ingresos corresponden principalmente a venta de terrenos y arrendamiento de vallas de publicidad en la propiedad que mantiene en avenida Las Condes y se reconoce una vez se ha transferido el riesgo y dominio en el caso de la venta de terrenos, y se ha prestado el servicio en el caso de arriendo de espacio para publicidad. Los principales costos corresponden a los gastos legales necesarios para efectuar la venta de terrenos y a las contribuciones de la misma propiedad.

4) Cambios en estimaciones y políticas contables

Durante el período 2016, no se han producido cambios en las estimaciones y políticas contables.

5) Gestión del riesgo financiero

La Sociedad no tiene riesgos financieros significativos, ya que sus activos financieramente reflejan la solvencia ante futuras obligaciones. Esta no mantiene deudas significativas con instituciones financieras ni operaciones en moneda extranjera ni riesgos de créditos comerciales.

La Sociedad administra financieramente una propiedad (terreno), a la fecha sin destino definido, la cual eventualmente espera vender o desarrollar en un futuro.

A continuación se presentan los análisis razonados de los estados financieros correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

Razón de liquidez:	31.12.2016	31.12.2015
(Activo corriente/pasivo corriente)	2,14	1,52
Razón ácida:		
(Activo disponible/pasivo corriente)	0,29	0,08
Rentabilidad sobre patrimonio: (Utilidad/patrimonio)	0,31	3,24
Rentabilidad sobre activos totales: (Utilidad/activos totales)	0,18	1,32
Endeudamiento: Pasivo exigible/patrimonio	0,73	1,45
Razón deuda - Activo total: Total pasivo exigible/Total activo	0,42	0,59

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

6) Efectivo y equivalentes al efectivo

A continuación se muestra el efectivo y equivalente al efectivo de la Sociedad:

- a) Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, se presenta el siguiente detalle de cuentas corrientes y fondos fijos:

		31.12.2016	31.12.2015
	Moneda	M\$	M\$
Banco de Chile	\$	81.136	15.998
Fondo fijo	\$	55	35
Totales cuentas corrientes y fondos fijos (a)		81.191	16.033

- b) Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta el siguiente detalle de inversiones:

	N° de cuotas	Valor de cuota	31.12.2016	31.12.2015
		\$	M\$	M\$
Fondos Mutuos:				
Banchile Inversiones	514.292,3902	1.475,4183	758.796	386.026
Larraín Vial	49.886,0024	1.758,5140	87.725	-
Totales fondos mutuos (b)			846.521	386.026
Totales efectivo y equivalente al efectivo (a + b)			927.712	402.059

7) Otros activos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se presenta el siguiente detalle:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Inversiones Larraín Vial:		
Bonos Renta Fija	-	7.009.441
Fondos de Inversión	4.133.025	-
Totales	4.133.025	7.009.441

8) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro presenta el siguiente detalle:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:		
Fondos fijos en abogados	200	200
Fondos por Rendir DCV Registros	17.625	20.000
Provisión de Ingreso	5.250	-
Garantía de Arriendos	87	-
Totales	23.162	20.200

No existen garantías sobre estos activos. La Sociedad no constituye provisiones por deterioro dado que considera que todos los importes por cobrar son recuperables. Además no existe mora de los deudores.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

9) Inventarios

	31.12.2016	31.12.2015
Al 31 diciembre de 2016 y 2015, este rubro presenta el siguiente detalle:		
	M\$	M\$
Saldo inicial	-	704.684
Compras	-	-
Traspasos	-	-
Ventas/bajas	-	(704.684)
Totales	-	-

La Sociedad al 31 de diciembre de 2014, registraba en existencias el 50% de los terrenos y obras de urbanización asociadas al Lote 1A1 por M\$ 704.684. El remanente del 50% de los derechos se presentan en el rubro “Propiedades de Inversión” por el mismo importe, considerando que el Directorio no había decidido el destino que le asignará.

Originalmente, Inmobiliaria Club de Campo S.A. era dueña del Lote 1A originado en la fusión de los predios ubicados en Avenida Las Condes N°s 12.160 y 12.180, comuna de Vitacura, Región Metropolitana y de dos retazos de terreno que respectivamente accedieron a aquéllos. Con fecha 17 de enero de 2011, se aprobó la subdivisión del Lote 1A, conforme al plano de subdivisión S-6648. Producto de dicha subdivisión, se originaron los lotes denominados Lote 1A1 de 27.457,09 metros cuadrados y el Lote 1A2 de 10.000 metros cuadrados.

Con fecha 4 de enero de 1996 Club de Campo cedió gratuitamente a la Municipalidad de Vitacura dos franjas de terreno: una franja de 14.996 m2 y una franja de 1.909,50 m2 para el ensanche de Av. Las Condes.

Con fecha 6 de agosto de 2013, la Sociedad vende el lote 1A2 de 10.000 metros cuadrados por un valor de M\$ 6.617.226, correspondiente a UF 288.000.

Con fecha 6 de febrero de 2015, la Sociedad vende del lote 1A1 el 50% de su dominio, equivalente a 13.728,55 metros cuadrados, a un valor de M\$14.722.866, correspondiente a UF 600.000, el efecto de la enajenación se presenta en el estado de resultados integrales por función en el rubro ingresos de actividades ordinarias.

En el mismo contrato anterior, Inmobiliaria Club de Campo S.A. prometió vender, ceder y transferir el 50% de los derechos de dominio sobre una franja de terreno de 4000 metros cuadrados, que a su vez está sujeta a la recuperación del dominio y posesión del terreno con su debida inscripción conservatoria y cuyos títulos se encuentren regularizados y ajustados a derecho.

10) Propiedad de inversión

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, este rubro se conforma por lo siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Saldo inicial	708.616	704.684
Compras	5.781	3.932
Traspasos	-	-
Ventas/bajas	-	-
Totales	714.397	708.616

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

El 4 de Noviembre de 2016, Inmobiliaria Club de Campo S.A. promete vender, ceder y transferir el 50% de los derechos de dominio del Lote 1A1 a la Sociedades Inmobiliaria e Inversiones Dacna Ltda., Inversiones Sodisa Ltda. e Inversiones A4 Ltda. en un 60%, 32% y 8% respectivamente.

Para que la compraventa del terreno sea efectiva se deberá cumplir algunas condiciones de acuerdo a lo indicado en el artículo sexto de la promesa de compraventa, de acuerdo a lo siguiente:

- Los títulos de dominio de los derechos sobre el Lote 1A1 y la franja prometidos a vender por Club de Campo S.A., se deberán encontrar ajustados a derecho, según los criterios de los bancos, conforme a las normas y prácticas del derecho inmobiliario chileno, a satisfacción de la asesoría legal de las prominentes compradoras, satisfacción que se deberá fundar en los criterios, normas y prácticas recién referidas.
- La Dirección de Obras Municipales de Vitacura deberá aprobar un Anteproyecto de Edificación que autorice el desarrollo de un proyecto inmobiliario en los inmuebles, acogidos a las normas de Conjunto Armónico, consistente en la construcción de 7 edificios destinados a vivienda y 2 edificios destinados a oficina, conforme al set de planos preparados por "A4 Arquitectos" que se acompañaron en la oferta. Esta condición deberá cumplirse a más tardar el 30 de agosto de 2017.

Vencido el plazo recién señalado sin que se hubiesen cumplido las dos condiciones mencionadas, estas se tendrán por fallidas, de manera que el presente contrato no tendrá efecto alguno, quedando liberadas las partes de toda obligación precontractual, contractual y de sanción.

Con fecha 2 de diciembre de 2016, la sociedad recibió la restitución del 50% de aquella parte de la franja donada, con una superficie de 4.167,47 metros cuadrados aproximadamente.

Respecto al 50% restante, dado su condición de prometido en venta, fue inscrito con fecha 26 de diciembre de 2016 a nombre de la Sociedad FFV proyectos S.A., por la cual la Sociedad reconoció Otros Ingresos. (Nota 22) y una cuenta por cobrar (Nota 11), a la espera del término del trámite de la escritura de compraventa, con lo cual se hace efectivo el pago.

Al 31 de diciembre de 2016, la sociedad se mantiene en propiedades de inversión el 50% del Lote 1A1 que equivale a 13.728,55 m2 y el 50% de la franja restituida por parte de la autoridad competente, esta última a se registra a valor contable \$0, en consecuencia a su cesión original a título gratuito.

11) Cuentas por cobrar Empresas Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro se conforma por lo siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Cuenta por Cobrar FFV Proyectos	1.646.536	-
Total de cuentas por cobrar Empresas Relacionadas	1.646.536	-

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

12) Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta activos por recuperar correspondientes a absorción de utilidades por la pérdida tributaria y pagos provisionales mensuales, los cuales se muestran a continuación:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
P.P. Especial Absorción de Utilidades	-	60.798
Otros impuestos por recuperar	-	28.843
Pagos Provisionales Mensuales	55.508	4.799
Totales	55.508	94.440

13) Propiedades, planta y equipos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro se conforma por lo siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Clases de propiedades, plantas y equipos, netos		
Oficinas	-	89.931
Muebles y útiles y otros activos fijos	203	256
Total de propiedades, planta y equipos, neto	203	90.187

El movimiento de propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, se presenta a continuación:

	Oficinas M\$	Otros activos fijos M\$	Total M\$
31 de diciembre 2016:			
Saldo inicial	89.931	256	90.187
Compras	-	-	-
Ventas/bajas	(89.931)	-	(89.931)
Depreciación del ejercicio	-	(53)	(53)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	203	203

	Oficinas M\$	Otros activos fijos M\$	Total M\$
31 de diciembre 2015:			
Saldo inicial			
Compras			
Ventas/bajas	-	-	-
Depreciación del ejercicio	(2.346)	(88)	(2.434)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	89.931	256	90.187

La Sociedad no tiene restricciones de titularidad para efectuar la venta de sus bienes clasificados como propiedades, plantas y equipos. Además no se poseen bienes que estén temporalmente fuera de servicio.

No existen costos de desmantelamiento.

El 14 de octubre de 2016 la Sociedad vendió la Oficina ubicada en la calle Burgos 176 piso 7, Bodega N°3 y Estacionamientos Nos. 6, 7 y 8, según escritura de Compra-Venta, Repertorio N°11.680-2016.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

14) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

a) Pasivos por impuestos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se ha registrado provisión de impuesto a la renta, por el siguiente importe:

Pasivos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Impuesto corriente de primera categoría	358.397	3.127.526
Total Pasivo por impuesto a la renta	358.397	3.127.526

b) Impuestos diferidos

El detalle de los valores que generan impuestos diferidos es el siguiente:

Activos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Provisión para vacaciones	2.857	2.225
Total impuestos diferidos	2.857	2.225

c) Impuesto a la renta reconocido en resultado

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
(Gasto) Ingreso por impuesto corriente	(358.397)	(3.127.526)
(Gasto) Ingreso por impuesto corriente (diferencia año anterior no provisionada)	(7.033)	-
(Gasto) ingreso por impuestos diferidos	632	(437)
Total (pérdida) ganancia por impuesto a las ganancias	(364.798)	(3.127.963)

d) Conciliación de Tasa

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Utilidad/(Pérdida) antes de impuesto	1.694.828	14.151.388
(Gasto) Ingreso Impuesto a la Renta	(406.759)	(3.184.062)
<u>Diferencias permanentes:</u>		
Gastos no aceptados por multas	(1)	(60)
Diferencia CM Activos Fijos	(7)	(940)
CM Patrimonio Tributario	32.027	26.277
Otras deducciones no imposables	16.343	30.822
Total diferencias permanentes	48.362	56.099
Ingreso (gasto) por impuesto	(358.397)	(3.127.963)

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

15) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, este rubro incluye las obligaciones que serán pagadas dentro del plazo de un año:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:		
Cuentas por pagar (a)	915.873	896.765
Retenciones	17.082	13.584
Totales	932.955	910.349

- (a) Entre los días 29 de septiembre y 2 de octubre de 2015, se materializó el remate de las acciones correspondiente a accionistas fallecidos cuyos herederos o legatarios no las habían inscrito a su nombre luego de transcurrido más de 5 años desde su fallecimiento conforme a lo que establece el artículo 18 de la Ley 18.046 y el artículo 45 de su Reclamo. Por lo anterior se presenta como parte del saldo una cuenta por pagar por M\$ 886.657, reajustada en UF al 31 de diciembre de 2016.

16) Transacciones y saldos por pagar a empresas relacionadas

- a) Cuentas por pagar a empresas relacionadas

A las siguientes fechas, la Sociedad sólo presenta saldos por pagar a los accionistas, según el siguiente detalle:

Cuentas por pagar:	Naturaleza relación	Saldo al	
		31.12.2016	31.12.2015
		M\$	M\$
Dividendos por pagar 2013	Accionistas	257.523	274.707
Dividendos por pagar 2015	Accionistas	1.210.643	602.750
Dividendos por pagar 2016	Accionistas	399.009	-
Totales		1.867.175	877.457

En el año 2013, la Sociedad ha repartido el 100% de las ganancias acumuladas por un monto de M\$ 1.582.954 (devengadas en año anterior). Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, quedan pendiente de pago M\$ 274.707 y M\$ 257.523, respectivamente.

En Acta de Directorio de fecha 3 de septiembre de 2015, se acordó el pago de un dividendo provisorio de M\$ 10.000.000, correspondiente a \$ 25.000 por acción. Al 31 de diciembre de 2015 quedan pendiente de pago M\$ 602.750.

El 13 de enero de 2016, el Banco devolvió vales vista por cheque girados y no cobrados en el año 2015, por un monto de \$707.400.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad registra dividendos provisorios de M\$ 399.009, de acuerdo a lo establecido en la Ley 18.046.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

b) Transacciones

Las transacciones efectuadas durante el período corresponden a dividendos pagados a cada accionista.

Al cierre de 31 de diciembre de 2016, la sociedad presenta fondos mutuos y fondos de inversión, los cuales están invertidos en Larrain Vial, que a su vez es una entidad relacionada. (Nota 7).

17) Provisiones por beneficios del personal

Las provisiones corrientes, al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 se presentan según el siguiente detalle:

	2016	2015
	M\$	M\$
Pasivos corrientes por beneficio a los empleados		
Provisión vacaciones	11.903	9.887
Total	11.903	9.887

	2016	2015
	M\$	M\$
Efecto en el resultado		
Provisión vacaciones	(2.016)	(1.940)
Total	(2.016)	(1.940)

18) Patrimonio

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad presenta el siguiente patrimonio:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Capital pagado	2.134.771	2.134.771
Otras reservas	310.766	310.766
Utilidades (Pérdidas) acumuladas	955.912	(67.513)
Dividendos provisorios	(399.009)	(10.000.000)
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	1.330.030	11.023.425
Total patrimonio	4.332.470	3.401.449

El capital de la Sociedad a las fechas reportadas está formado por 400.000 acciones suscritas y pagadas, no existiendo variación en el total de acciones emitidas durante el ejercicio reportado.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

Los 12 mayores accionistas de la Sociedad son los siguientes:

RUT	Accionista	Acciones	
		31.12.2016	31.12.2015
76.642.430-9	Inversiones Sodisa Limitada	124.481	124.481
80.537.000-9	Larraín Vial S.A. - Corredoras de Bolsa	94.484	94.480
88.710.600-2	Inversiones Flowry Chile Limitada	77.901	77.901
88.716.400-2	Chacabuco S.A.	35.669	35.669
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	2.478	-
79.532.990-0	Bice Inversiones Corredores de Bolsa S.A.	1.995	694
96.571.220-8	Banchile Corredores de Bolsa S.A.	1.899	6.265
96.665.450-3	Coprbanca Corredores de Bolsa S.A.	1.094	-
96.683.200-2	Santander Corredores de Bolsa Ltda.	1.027	1.680
84.177.300-4	BTG Pactual Chile S.A. Corredores de Bolsa	706	640
96.899.230-9	Euroamerica Corredores de Bolsa	400	400
3.102.022-0	Ceferino Molino Giretti	269	269

La ganancia (pérdida) por acción se calcula dividiendo la ganancia atribuible a los Accionistas de la Sociedad por el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación. La Sociedad no registra acciones diluidas.

		31.12.2016	31.12.2015
Ganancia (Pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	1.330.030	11.023.425
Promedio ponderado de número de acciones		400.000	400.000
Ganancia (pérdida) por acción (\$ por acción)	M\$	3.325	27.559

19) Ingresos actividades ordinarias

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta ingresos correspondientes a actividades ordinarias generados por venta de terrenos y arrendamiento de vallas de publicidad, de acuerdo a lo siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	50.616	27.345
Venta lote 1 A 1 (13.728,545 metros cuadrados)	-	14.722.866
Totales	50.616	14.750.211

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

20) Costo de venta

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta los siguientes costos, de acuerdo a lo siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Costo por venta de terreno (13.728,545 m2)	-	(704.684)
Depreciación	(1.812)	(2.434)
Contribuciones	(74.184)	(28.842)
Totales	(75.996)	(735.960)

21) Gastos por administración

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente, se presentan imputados a resultados los siguientes gastos:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Remuneraciones	(176.622)	(168.021)
Honorarios	(27.449)	(25.169)
Asesorías legales	(50.738)	(49.875)
Otros gastos	(127.849)	(79.904)
Totales gastos	(382.658)	(322.969)

22) Otras ganancias

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta los siguientes ingresos no ordinarios, de acuerdo a lo siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Cobros contribuciones S/ Res. A15-11/2014	-	120.785
Venta 50% Derechos de Franja a FFV	1.646.536	-
Otros	116.704	(11.163)
Utilidad en venta de Activo Fijo (oficina Burgos 176)	112.011	-
Totales	1.875.251	109.622

23) Contingencias y restricciones

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad presenta lo siguiente:

Existencia de Juicios:

- a) Juicio sumario caratulado "Páez con Sociedad Inmobiliaria Club de Campo Limitada y Compañía por Acciones, hoy Inmobiliaria Club de Campo S.A.", Rol N° 983-94, seguido ante el 17° Juzgado Civil de Santiago.

En este juicio el demandante solicita se declare la nulidad de la reforma de estatutos que consta de escritura pública de fecha 3 de octubre de 1993. De este modo el juicio no supone una contingencia pecuniaria directa.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

La causa se encuentra suspendida y sin movimiento, siendo su última resolución aquella dictada el 12 de junio de 2007. Así, se encuentra legalmente vencido el plazo de seis meses que habilita para solicitar y se decreta el abandono del procedimiento. No obstante lo anterior, no se presentará la solicitud, salvo que el demandante realice alguna gestión útil en el proceso.

De acuerdo a lo anterior, las probabilidades de éxito del demandante son remotas, toda vez que en caso de reiniciarse la causa, se alegraría el abandono del procedimiento, que conforme a la Ley procede sea acogida por el Tribunal.

- b) Juicio ordinario caratulado "Sociedad Inmobiliaria Club de Campo Limitada y Compañía por Acciones (hoy Inmobiliaria Club de Campo S.A.) con Páez Boggoni, Mario Rubén", Rol N° 1654-95, seguida ante el 23° Juzgado Civil de Santiago.

En esta causa Club de Campo demandó al Señor Páez la indemnización de los daños y perjuicios que produjeron con ocasión de la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos que este último solicitó el 17 de abril de 1994. En virtud de dicha medida prejudicial precautoria, se suspendió un remate de bienes muebles de la Sociedad, produciendo una serie de daños y perjuicios cuya indemnización se demandó. Con fecha 30 de octubre de 1997 se dictó sentencia definitiva que acogió la demanda por estimar dolosa la actuación del demandado y se lo condenó a pagar por concepto de daño emergente la cantidad de \$ 5.956.377, suma correspondiente a los gastos de ordenamiento del remate y custodia y vigilancia de los bienes y las costas de la causa.

Los perjuicios por concepto de lucro cesante y daño moral fueron rechazados en primera instancia por estimar la sentencia que la medida precautoria decretada por el magistrado del 17° Juzgado Civil de Santiago y que dio origen al juicio singularizado en el numeral (1.1) precedente, no afectaba los bienes raíces sociales, razón por la cual no sería procedente cobrar perjuicios por las ganancias esperadas en la venta del inmueble. Sin embargo, con fecha 17 de diciembre de 1997, Club de Campo apeló la sentencia referida, solicitando su revocación en cuanto negó lugar i) al reajuste e intereses del daño emergente demandado; y ii) a la indemnización del lucro cesante por UF 15.700 y a la indemnización del daño moral de \$ 10.000.000 solicitando que diera lugar a dichas prestaciones indemnizatorias. Finalmente, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago acogió la apelación de Club de Campo en lo relativo al cobro de reajustes e intereses sobre el monto al que fue condenado a pagar el demandado señor Páez por concepto de daño emergente.

A la fecha, habiéndose dictado el Tribunal de primera instancia la resolución que ordenó cumplir lo dictaminado por la Ilustrísima Corte de Apelaciones, que ordenó el pago de intereses y reajustes, se solicitó el cumplimiento de la sentencia que condenó al demandado, a pagar la suma de \$ 5.956.377, más el reajuste según la variación IPC, devengado entre el mes de marzo de 1994 y el anterior a la fecha en que se efectúe el pago, juicio que es materia del presente numeral (c).

- c) Juicio sumario caratulado "Sociedad Inmobiliaria Club de Campo Limitada y Compañía por Acciones (hoy Inmobiliaria Club de Campo S.A.) con Páez Boggoni, Mario Rubén", Rol 14.789-07, seguida ante el 13° Juzgado Civil de Santiago.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

En este procedimiento se persigue sumariamente el cumplimiento de la sentencia favorable obtenida por Club de Campo en contra de don Mario Rubén Páez Boggoni en el juicio singularizado en el párrafo anterior. En la demanda se solicita al tribunal declarar que:

- 1) Club de Campo tiene derecho a percibir del demandado:
 - i) la suma de \$ 9.158.989, por concepto de capital adeudado, reajustado hasta septiembre de 2002.
 - ii) la suma de \$ 8.905, por concepto de costas procesales y la suma de \$ 500.000, por concepto de costas personales.

Se condene al demandado a pagar a Club de Campo las sumas indicadas, más reajustes e intereses legales máximos moratorios que se devenguen desde la fecha de notificación de la demanda, o aquellos que el tribunal determine.

- i) Se condene al demandado al pago de las costas procesales y personales de la causa.

En el comparendo de contestación y conciliación fijado para el 6 de agosto de 2007, el demandado contestó la demanda deduciendo excepción de prescripción, la que fue rechazada por sentencia definitiva que acogió la demanda, sólo en cuanto condenó al señor Páez al pago de la suma de \$ 6.465.282 por concepto de daño emergente, costas personales y procesales, cantidad que difiere de aquella que se indica en el título ejecutivo consistente en la sentencia dictada por el 23° Juzgado Civil de Santiago con fecha 30 de octubre de 1997, confirmada por la I. Corte de Apelaciones de Santiago con fecha 1° de julio de 2002.

En mérito de lo anterior, Club de Campo apeló la sentencia y con fecha 15 de abril de 2010, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago determinó que, considerando que la sentencia dictada por el 23° Juzgado Civil de Santiago es la que sirve de título fundante a la acción perseguida en autos, no es posible al tribunal prescindir de ella para efectos de cuantificar la acción. Por ello, se confirmó la sentencia apelada con declaración que el demandado debe pagar a Club de Campo la suma de \$ 9.158.989 por concepto de capital adeudado reajustado hasta el día 4 de Septiembre de 2002, más las costas procesales por un monto de \$ 8.905 y personales por el valor de \$ 500.000.

Con fecha 13 de mayo de 2010, se dictó el cúmplase de la sentencia. Y con fecha 16 de noviembre de 2011 se ordenó el archivo del expediente en el tribunal.

Al 31 de diciembre de 2015, Inmobiliaria Club de Campo es dueña de derechos equivalentes al 50% en el dominio del Lote IAl, ubicado en Av. Las Condes N° 12.050, Rol de Avalúo N° 3405-030, originado en la subdivisión aprobada por Resolución Sección Segunda N° 01, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Vitacura con fecha 17 de enero de 2011 y el plano S-6648, aprobado por la misma Resolución, que fuera archivado en los registros del Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el N° 35.486-B. El dominio de los derechos de Club de Campo en el inmueble rola inscrito: (a) a fojas 4.402 N° 5.799 del Registro de Propiedad del año 1960; y (b) a fojas 9.892 N° 11.430 del Registro de Propiedad del año 1968; ambas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Al 31 de diciembre de 2015 la sociedad presenta servidumbre que afecta al inmueble anterior, que rola inscrita a fojas 58.867 N° 33.775 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1995.

Inmobiliaria Club de Campo S.A.

24) Cauciones obtenidas de terceros

A la fecha de cierre de los estados financieros, la Sociedad presenta la siguiente garantía:

Letra en garantía recibida de la Sociedad Servimun S.A. por M\$ 1.000, con el objeto de garantizar contrato de arriendo de espacio de Terreno Las Condes con vencimiento 26 de septiembre 2016. El contrato de arriendo fue suscrito entre Sociedad Inmobiliaria Club de Campo Ltda. y C.P.A. y Servimun S.A. con fecha 8 de junio de 2005.

25) Sanciones

Los señores Ejecutivos y Directores de la Sociedad, no han sido sancionados por autoridades administrativas durante el ejercicio reportado en los presentes estados financieros.

26) Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2016 y a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar los saldos o interpretaciones de los mismos.

Con fecha 2 de marzo de 2017, el Directorio aprobó el pago de dividendos provisorios pro M\$ 399.009, correspondiente al 30% del resultado del ejercicio.

27) Aprobación de los presentes estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 de Inmobiliaria Club de Campo S.A. han sido aprobados por el Directorio con fecha 2 de marzo de 2017, siendo autorizado su gerente general para su envío a la Superintendencia de Valores y Seguros.