Estados Financieros Intermedios

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Septiembre 30 de 2019 y

Diciembre 31 de 2018

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.a .13

Estados Financieros Intermedios
INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.
Septiembre 30 de 2019 y Diciembre 31 de
2018
Concepción, Chile

Estados Intermedios de Situación Financiera Clasificados Al 30 de Septiembre de 2019 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2018(En miles de pesos chilenos)

Activos	Notas	30-09-2019	31-12-2018
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		-	-
Total activos corrientes		-	-
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión		<u>408.861</u>	<u>423.785</u>
Total activos no corrientes		<u>408.861</u>	<u>423.785</u>
Total activos		<u>408.861</u>	<u>423.785</u>

Pasivos y patrimonio	Notas	30-09-2019	31-12-2018
		M\$	M\$
Pasivos corrientes			
Otras provisiones		-	-
Total pasivos corrientes		-	-
Total pasivos			
Patrimonio			
Capital emitido		109.574	109.574
Otras reservas		353.958	353.958
Resultados acumulados		<u>(54.671)</u>	<u>(39.747)</u>
Total patrimonio		<u>408.861</u>	<u>423.785</u>
Total patrimonio y pasivos		<u>408.861</u>	<u>423.785</u>

Estados Intermedios de Resultados Integrales por Función
Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2019 y 31 de Diciembre 2018 y trimestre Julio –Sept 2019 y 2018(no auditados) (En miles de pesos chilenos)

Ganancia (Perdida)	Nota	Enero – Sept		Julio – Sept.	
		2019	2018	2019	2018
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	11	23.140	23.745	6.884	8.072
Costos de venta	11	38.064	38.669	11.858	(13.046)
Ganancia Bruta (Perdida)		(14.924)	(14.924)	(4.974)	(4.974)
Gastos de administración		-	-	-	-
Ganancia antes de impuestos		(14.924)	(14.924)	(4.974)	(4.974)
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 – Sept		Julio - Sept.	
	2019	2018	2019	2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (Perdida) del periodo	(14.924)	(14.924)	(4.974)	(4.974)
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos	-	-	-	-
Otros componentes de otros resultados integrales antes de impuestos	-	-	-	-
Impuestos 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	(14.924)	(14.924)	(4.974)	(4.974)

Estados Intermedios a de cambios en el Patrimonio Neto
Por los periodos de seis meses terminados al 30 de Septiembre de 2019 y 2018 (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 2019	109.574	353.958	(39.747)	423.785
Cambios en el patrimonio:				
Ganancia del período	-	-	<u>(14.924)</u>	<u>(14.924)</u>
Total cambios en el patrimonio	-	-	<u>(14.924)</u>	<u>(14.924)</u>
Saldos al 30 de Septiembre 2019	<u>109.574</u>	<u>353.958</u>	<u>(54.671)</u>	<u>408.861</u>
	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total patrimonio M\$
Saldos al 1 de enero de 2018 (re expresado)	109.574	353.958	(19.848)	443.684
Cambios en el patrimonio:				
Ganancia del período	-	-	<u>(14.924)</u>	<u>(14.924)</u>
Total cambios en el patrimonio	-	-	<u>(14.924)</u>	<u>(14.924)</u>
Saldos al 30 de Septiembre 2018	<u>109.574</u>	<u>353.958</u>	<u>34.771</u>	<u>428.760</u>

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo, método directo
Por los periodos seis meses terminados al 30 de Septiembre de 2019 y
2018 (no auditados) (En miles de pesos chilenos)

	30-09-2019	30-09-2018
	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	-	-
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión		
Compras de propiedades, plantas y equipos	-	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	-	-
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	-	-

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018

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, de acuerdo a su condición de sociedad anónima abierta, se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N°328 de la Comisión para el Mercado Financiero, (Ex – Superintendencia de Valores y Seguros), tiene su domicilio legal en calle Libertador Bernardo O’Higgins N°544, Concepción, Chile y su identificación tributaria es el Rut 92.287.000-4.

El principal accionista es Corporación Club Concepción, poseedor de 437 acciones de un total de 3.000 (14,56%). 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 de la Inmobiliaria está formado por cinco directores, los cuales son elegidos cada tres años.

NOTA 2: Resumen de principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 30 de septiembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros intermedios.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios corresponden a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 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 funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). La moneda funcional y de presentación es el Peso chileno que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros de la Sociedad.

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones a normas que son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2019

Nueva NIIF y CINIF

NIIF 16 Arrendamientos

CINIF 23 Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Modificaciones a las NIIF

Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)

Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9)

Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a la NIC 19).

Ciclo de Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2015-2017 (Modificaciones a las NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23).

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Las siguientes nuevas normas y modificaciones han sido emitidas y son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019:

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.

2.4 Propiedades de inversión

Los terrenos son registrados en forma independiente de los edificios e instalaciones y se entiende que tienen una vida útil infinita por lo que no son objeto de depreciación.

Los valores residuales estimados junto con los métodos y plazos de depreciación utilizados son revisados al cierre de cada ejercicio y, si corresponde, se ajustan de manera prospectiva.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y se reconocen como un activo cuando, y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de

inversión fluyan hacia la entidad, y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable. Posteriormente las propiedades de inversión se miden al costo.

Los costos comprenderán tanto aquellos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, como los costos incurridos posteriormente para añadir, reemplazar parte o mantener el elemento correspondiente.

El costo de adquisición comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

La vida útil asignada originalmente al inmueble entregado en usufructo es de 70 años (840 meses). Al 30 de junio de 2019 la vida útil restante es de 156 meses.

El valor residual y la vida útil de los activos fijos se revisan y se ajustan anualmente si se considera necesario. Las propiedades de inversión se contabilizan al costo atribuido durante el proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 Efectivo y efectivo equivalente

La Inmobiliaria no mantiene efectivo ni equivalentes al efectivo.

2.8 Ganancia o pérdida por acción

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

2.9 Capital emitido

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

2.10 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 20184.

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.

2.11 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.

2.12 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 Inmobiliaria 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.

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 que requieran liquidez

NOTA 4: Saldos y transacciones con entidades relacionadas

a) Saldos por cobrar

Los saldos por cobrar a entidades relacionadas son los siguientes:

Entidad	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Corporación Club Concepción (Rut 70.341.300-5)	-	-

b) **Transacciones**

Naturaleza de la transacción	30.09.2019		30.09.2018		en M\$
	Monto M\$	Efecto en resultados	Monto	Efecto en resultados	
Ingresos por usufructo	23.140	23.140	23.745		23.745
Cuenta corriente mercantil	-	-	-		-

c) **Pago de remuneraciones**

Durante los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2019 y 2018, no existieron remuneraciones pagadas al personal clave y el Directorio no percibió remuneraciones por sus cargos, ni por otras funciones.

NOTA 5: Propiedades de Inversión

El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente

	2019	2018
	M\$	M\$
Terrenos	165.099	165.099
Edificios	<u>243.763</u>	<u>258.686</u>
Total	408.861	423.785

Las propiedades de inversión son reconocidas de acuerdo al costo atribuido.

No se han reconocido pérdidas por deterioro de valor durante los períodos 2019 y 2018.

Conforme lo requiere la NIC 40, para los efectos de las coberturas de seguro se asigna a la propiedad un valor de mercado de 100.000 UF (M\$ 2.804.853.-), al 30 de septiembre de 2019 y el avalúo fiscal al 30 de septiembre de 2019 es de M\$ 1.824.737.-

Nota 6 - Impuestos a las ganancias

La Inmobiliaria no ha determinado ni contabilizado obligaciones por impuestos a las ganancias debido a que no ha generado utilidades tributables.

La Inmobiliaria en los años 2019 y 2018 no registró efecto por impuestos diferidos considerando que no existen actividades ni resultados que generen resultados tributarios y de existir pérdidas tributarias, no existiría certeza que se generen en el futuro cercano, utilidades tributarias, que permitan utilizar eventuales pérdidas tributarias.

NOTA 7: Capital Emitido

(a) Distribución accionistas

La distribución de los accionistas de la Inmobiliaria es la siguiente:

Tipo de accionista	2019			2018		
	Accionistas	Acciones	%	Accionistas	Acciones	%
10 % o más de participación	1	437	14,56	1	456	15,20
Participación igual o superior a UF200	-	-	-	-	-	-
Participación menor a UF200	2.501	2.563	85,40	2.498	2.544	84,80
			100,0			
Totales	2.502	3.000	0	2.499	3.000	100,00

(b) Dividendos

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

(c) Reservas

Las reservas que se presentan en el patrimonio, ascendentes a M\$353.958, tienen su origen en la revalorización efectuada el año 1985 sobre el terreno y edificios 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 emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB)

Nota 8 - Ingresos ordinarios y costos de venta

La composición de los ingresos son los siguientes:

	Enero a septiembre		Julio a septiembre	
	2019	2018	2019	2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por usufructo	23.140	23.745	6.884	8.072
Total	23.140	23.745	6.884	8.072

La composición de los costos son los siguientes

	Enero a septiembre		Julio a septiembre	
	2019	2018	2019	2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
Contribuciones de bienes raíces	14.935	14.491	5.077	4.875
Gastos Generales	6.180			
Auditorias	1.608			
Gastos de depreciación	14.924	14.924	4.974	4.974
Suscripciones	417	9.252	1.807	3.197
Total	38.064	38.669	11.858	13.046

NOTA 9: Garantías, contingencias y compromisos

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

NOTA 10: 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.

Nota 11 - Medioambiente

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

Nota 12 – Aprobación de los estados financieros intermedios

Los presentes estados financieros fueron aprobados con fecha 14 de noviembre de 2019.

Nota 13 - Hechos posteriores

Entre el 1 de Octubre de 2019 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.