

Estados Financieros Intermedios

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Septiembre 30 de 2018 y

Diciembre 31 de 2017

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 2018 y Diciembre 31 de

2017

Concepción, Chile

Estados Intermedios de Situación Financiera Clasificados Al 30 de Septiembre de 2018 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2017(En miles de pesos chilenos)

Activos	Notas	30-09-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activos corrientes			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	<u>0</u>	<u>6.349</u>
Total activos corrientes		<u>0</u>	<u>6.349</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>463.583</u>	<u>488.558</u>
Pasivos y patrimonio	Notas	30-09-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Pasivos corrientes			
Otras provisiones	9	<u>0</u>	<u>6.349</u>
Total pasivos corrientes		<u>0</u>	<u>6.349</u>
Total pasivos		<u>0</u>	<u>6.349</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>463.583</u>	<u>469.932</u>

Estados Intermedios de Resultados Integrales por Función
Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2018 y 31 de Diciembre 2017 y trimestre Julio –Sept 2018 y 2017(no auditados) (En miles de pesos chilenos)

Ganancia (Pérdida)	Nota	Enero – Sept		Julio – Sept.	
		2018	2017	2018	2017
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	11	23.745	33.367	8.072	10.881
Costos de venta	11	23.745	(18.443)	(8.072)	(5.907)
Ganancia Bruta		-	14.924	-	4.974
Gastos de administración		-	14.924	-	4.974
Ganancia antes de impuestos		-	-	-	-
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.	
		2018	2017	2018	2017
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (Pérdida) del periodo		-	-	-	-
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		-	-	-	-

Estados Intermedios a de cambios en el Patrimonio Neto
Por los periodos de seis meses terminados al 30 de Septiembre de 2018 y 2017 (no
auditados) (En miles de pesos chilenos)

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total patrimonio M\$
	109.574	353.958	51	463.583
Saldos al 1 de enero de 2018				
Cambios en el patrimonio:				
Ganancia del período	=	=	=	=
Total cambios en el patrimonio	=	=	=	=
Saldos al 30 de Septiembre 2018	<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\$
	109.574	353.958	51	463.583
Saldos al 1 de enero de 2017				
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>

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo, método directo
Por los periodos seis meses terminados al 30 de Septiembre de 2018 y
2017 (no auditados) (En miles de pesos chilenos)

	30-09-2018	30-09-2017
	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 2018 y 31 de diciembre 2017

NOTA 1: Información sobre la entidad

Inmobiliaria Club Concepción S.A., 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 Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A. se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N° 328 y se encuentra bajo la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros), dado su carácter de sociedad anónima abierta.

Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A. tiene su domicilio legal en Calle Libertador Bernardo O'Higgins N° 544, Concepción, Chile y su identificación tributaria es RUT 92.287.000-4.

La entidad controladora es Corporación Club Concepción, poseedora de 456 acciones, equivalentes al 15,2 %, la cual, 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; se financia por medio de cuotas sociales y los asociados de esa Corporación tienen acciones de la Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A.

La organización administrativa considera la actuación de un Gerente, un Contador y una Secretaria, bajo la dirección del Directorio.

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 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 2018 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 2018 y 2017 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, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018 y que pueden ser relevantes se señalan a continuación:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: Arrendamientos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 17: Contratos de seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

2.4 Propiedades de inversión

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 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.

2.11 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

NOTA 4: Cambios contables

Los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2018, no presentan cambios en las políticas contables respecto al período anterior.

NOTA 5: Saldos y transacciones con entidades relacionadas

a) Saldos por cobrar

Los saldos por cobrar a entidades relacionadas son los siguientes:

Entidad	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Corporación Club Concepción (Rut 70.341.300-5)	-	6.349
Total	-	6.349

b) Transacciones

Naturaleza de la transacción	30.09.2018		30.09.2017	
	Monto M\$	Efecto en resultados	Monto resultados	en M\$
Ingresos por usufructo	23.745	23.745	33.367	33.367
Cuenta corriente mercantil	-	-	9.461	-

c) Pago de remuneraciones

Durante los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2018 y 2017, no existieron remuneraciones pagadas al personal clave y el Directorio no percibió remuneraciones por sus cargos, ni por otras funciones.

NOTA 6: Propiedades de Inversión

El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente

	2018 M\$	2017 M\$
Terrenos	165.099	165.099
Edificios	669.768	298.484
Total	834.867	463.583

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

No se han reconocido pérdidas por deterioro de valor durante los períodos 2018 y 2017.

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\$ 2.735.745.-), al 30 de septiembre de 2018 y el avalúo fiscal al 30 de septiembre de 2018 es de M\$ 1.752.112.-

Nota 7 - 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 2018 presenta pérdidas tributarias ascendentes a M\$ 48.319 (pérdidas tributarias por M\$22.717 al 31 de diciembre de 2017).

La Inmobiliaria determinó un activo neto por impuestos diferidos ascendente a M\$7.412 al 30 de Septiembre de 2018 (M\$7.412 al 31 de diciembre de 2017) y contabilizó un deterioro equivalente debido a que no existe información que permita asegurar la generación de flujos

Activos (pasivos) por impuestos diferidos		Al 30/09/2018		Al 31/12/2017	
		M\$	M\$	M\$	M\$
Perdida tributaria		13.046		13.046	
Diferencia valorización activo fijo			(5.634)		(5.634)
Total		13.046	(5.634)	13.046	(5.634)
Activo por impuesto diferidos, neto		7.412		7.412	
Deterioro acumulado		(7.412)		(7.412)	
Activo por impuestos diferidos, neto		-	-	-	-

NOTA 8: Otras provisiones

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

	30-09-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Provisión de reparación y mantención	-	<u>6.349</u>
Total	<u>-</u>	<u>6.349</u>

NOTA 9: Información a revelar sobre patrimonio

Las variaciones experimentadas por el patrimonio neto se detallan en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

a) Distribución accionistas

La distribución de los accionistas de la Inmobiliaria al cierre de los estados financieros, de acuerdo con lo establecido en la Circular N°792 de la Superintendencia de Valores y Seguros, es la siguiente:

Tipo de accionista	2018		2017	
	Participación Accionista		Participación Accionista	
	%	N°	%	N°
10% o más de participación	15,2%	1	15,57%	1
Menos del 10% de participación				
Con inversión igual o superior a UF 200	---	--	---	---
Menos del 10% de participación				
Con inversión menor a UF200	84,8%	2.489	84.43%	2.479
	100%	2.490	100%	2.480
Controlador de la sociedad	15,2%	1	15,57%	1

Nota 10 - Ingresos ordinarios y costos de venta

La composición de los ingresos son los siguientes:

	Enero a septiembre		julio a septiembre	
	2018	2017	2018	2017
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por usufructo	23.744	33.367	8.072	10.881
Total	23.744	33.367	8.072	10.881

La composición de los costos son los siguientes

	Enero a sept.		Julio a sept.	
	2018	2017	2018	2017
	M\$	M\$	M\$	M\$
Contribuciones de bienes raíces	14.491	13.335	4.875	4.478
Otros gastos	9.253	5.108	3.196	1.429
Total	23.744	18.443	8.071	5.907

NOTA 11: 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 12: 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 13 - Medioambiente

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

Nota 14 – Aprobación de los estados financieros intermedios

Los presentes estados financieros fueron aprobados con fecha 13 de noviembre de 2018.

Nota 15 - Hechos posteriores

Entre el 1 de Octubre de 2018 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.