

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Estados Financieros Intermedios Por los períodos terminados al 30 de Junio de 2020 y 2019 y por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2019

| | Páginas |
|--|----------------|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 |
| <i>Estados financieros Intermedios</i> | |
| Estados Intermedios de situación financiera | 4 |
| Estados Intermedios de resultados por función | 6 |
| Estados Intermedios de resultado Integral | 6 |
| Estados Intermedios de flujos de efectivo | 7 |
| Estados Intermedios de cambios en el patrimonio neto | 8 |
| Notas a los Estados Financieros Intermedios | 9 |

Abreviaturas utilizadas

| | | |
|--------|---|------------------------------|
| M\$ | : | Miles de pesos Chilenos |
| USD | : | Dólar Estadounidense |
| U.F. | : | Unidad de fomento |
| I.P.C. | : | Índice de precios al consumo |

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionistas y Directores
Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Hemos revisado el estado de situación financiera intermedio adjunto de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**, al 30 de junio de 2020 y los estados intermedios integrales de resultados por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2020 y 2019 y los correspondientes estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los períodos de seis meses terminados en esas fechas.

Responsabilidad de la Administración

La Administración de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**, es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia 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). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicables a revisiones de la información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Inspired Around the World

Blanco 1663 Of. 1103, Valparaíso / Los Militares 5620 Of. 1708, Las Condes - Santiago
Teléfonos: +56 (32) 2155100 / +56 (2) 23630739 E-mail: contactos@hlb-chile.cl Web: www.hlb-chile.cl

Conclusión

Basados en nuestras revisiones, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia para que esté de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos

Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.** y en nuestro informe de fecha 19 de marzo de 2020, expresamos una opinión de auditoría sin modificaciones sobre los mismos. En tales estados financieros auditados a esa fecha, se incluye el estado de situación financiera que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

CONSULTORES Y AUDITORES DE EMPRESAS LTDA.



Juan Araya C.
Socio

Viña del Mar, 28 de agosto de 2020

Inspired Around the World

Blanco 1663 Of. 1103, Valparaíso / Los Militares 5620 Of. 1708, Las Condes - Santiago
Teléfonos: +56 (32) 2155100 / +56 (2) 23630739 E-mail: contactos@hlb-chile.cl Web: www.hlb-chile.cl

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. Información general | 9 |
| 2.1 Declaración de conformidad | 9 |
| 2.2 Bases de preparación de los estados financieros | 9 |
| 2. Bases de preparación | 9 |
| 3. Resumen de políticas contables | 15 |
| 3.1 Información financiera por segmentos operativos | 15 |
| 3.2 Moneda de presentación y moneda funcional | 15 |
| 3.3 Propiedad de Inversión | 15 |
| 3.4 Pérdida por deterioro de valor de los activos | 16 |
| 3.5 Activos y pasivos financieros | 16 |
| 3.6 Provisiones | 17 |
| 3.7 Ingresos ordinarios y costos de explotación | 17 |
| 3.8 Ingresos y costos financieros | 17 |
| 3.9 Distribución de dividendos | 17 |
| 4. Gestión del riesgo financiero | 17 |
| 5. Información financiera por segmentos | 17 |
| 6. Efectivo y equivalentes a efectivo | 18 |
| 7. Activos por impuestos corrientes | 18 |
| 8. Otros activos y pasivos financieros no corrientes | 19 |
| 9. Propiedad de inversión | 20 |
| 10. Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar | 21 |
| 11. Impuestos diferidos e impuesto a la renta | 22 |
| 12. Patrimonio y reservas | 22 |
| 13. Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración | 23 |
| 14. Directorio y personal clave de la gerencia | 24 |
| 15. Contingencias y compromisos | 24 |
| 16. Arrendamientos | 25 |
| 17. Medio ambiente | 25 |
| 18. Seguros | 25 |
| 19. Hechos relevantes | 26 |
| 20. Hechos posteriores | 26 |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 31 de DICIEMBRE DE 2019**

| ACTIVOS | N° Nota | 30-06-2020 M\$ | 31-12-2019 M\$ |
|---|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| ACTIVOS CORRIENTES | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 6 | 3.290 | 5.066 |
| Activos por impuestos, corrientes | 7 | <u>215</u> | <u>135</u> |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | | <u>3.505</u> | <u>5.201</u> |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Otros Activos financieros no corrientes | 8 | 2.941 | 2.906 |
| Propiedad de Inversión | 9 | <u>391.630</u> | <u>395.165</u> |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | | <u>394.571</u> | <u>398.071</u> |
| TOTAL DE ACTIVOS | | <u><u>398.076</u></u> | <u><u>403.272</u></u> |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

| PATRIMONIO NETO Y PASIVOS | N° Nota | 30-06-2020 M\$ | 31-12-2019 M\$ |
|---|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes | 10 | 474 | 3.687 |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | | 474 | 3.687 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Pasivos financieros no corrientes | 8 | 2.941 | 2.906 |
| TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | | 2.941 | 2.906 |
| PATRIMONIO NETO | | | |
| Capital emitido | 12 | 682.496 | 682.496 |
| Ganancias (pérdidas) acumuladas | 12 | (304.070) | (302.052) |
| Otras reservas | 12 | 16.235 | 16.235 |
| PATRIMONIO TOTAL | | 394.661 | 396.679 |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | | 398.076 | 403.272 |

Las notas 1 a la 19 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros 5

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2020 y 2019

| ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN | N° Nota | Del 01.01.2020 al 30.06.2020 | Del 01.01.2019 al 30.06.2019 | Del 01.04.2020 al 30.06.2020 | Del 01.04.2019 al 30.06.2019 |
|--|------------|---|---|---|---|
| | | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Ingresos de actividades ordinarias | 13 a) | 10.830 | 9.321 | 5.430 | 4.809 |
| Costo de ventas | 13 b) | (3.535) | (3.535) | (1.768) | (1.768) |
| GANANCIA BRUTA | | 7.295 | 5.786 | 3.662 | 3.041 |
| Gastos de administración | 13 / 14 | (6.496) | (6.101) | (3.326) | (3.051) |
| Otros gastos, por función | | (2.817) | (2.791) | (486) | (564) |
| Costos financieros | | (-) | (-) | (-) | (-) |
| GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO | | (2.018) | (3.106) | (150) | (574) |
| Impuesto a las ganancias | 11 | - | - | - | - |
| Ganancia (pérdidas) proveniente de Operaciones continuadas | | (2.018) | (3.106) | (150) | (574) |
| ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL | | Del 01.01.2020 al 30.06.2020 | Del 01.01.2019 al 30.06.2019 | Del 01.04.2020 al 30.06.2020 | Del 01.04.2019 al 30.06.2019 |
| | | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| PÉRDIDA | | (2.018) | (3.106) | (150) | (574) |
| Resultado integral total | | (2.018) | (3.106) | (150) | (574) |
| Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora | | (2.018) | (3.106) | (150) | (574) |
| RESULTADO INTEGRAL TOTAL | | (2.018) | (3.106) | (150) | (574) |

Las notas 1 a la 19 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros 6

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS
Por los periodos de seis meses terminados al 30 Junio de 2020 y 2019

| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO | N° Nota | 30-06-2020 M\$ | 30-06-2019 M\$ |
|---|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Operación | | | |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios | | 12.888 | 11.122 |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | | (8.419) | (8.596) |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | | (<u>6.245</u>) | (<u>4.569</u>) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de Operación | | (<u>1.776</u>) | (<u>2.043</u>) |
| Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo | | (<u>1.776</u>) | (<u>2.043</u>) |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio | | <u>5.066</u> | <u>5.103</u> |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio | | <u>3.290</u> | <u>3.060</u> |

Las notas 1 a la 19 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros 7

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por periodos de seis meses terminados al 30 de Junio de 2020 y 2019

| ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO | Capital Emitido | Otras Reservas | Ganancias (Pérdidas) Acumuladas | Cambios en el patrimonio atribuibles a los propietarios de la Controladora |
|--|--------------------|-------------------|---------------------------------------|---|
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Saldo Inicial al 01/01/2020 | 682.496 | 16.235 | (302.052) | 396.679 |
| Ganancia (pérdida) neta | - | - | (2.018) | (2.018) |
| Saldo final al 30/06/2020 | 682.496 | 16.235 | (304.070) | 394.661 |
| Saldo Inicial al 01/01/2019 | 682.496 | 16.235 | (294.321) | 404.410 |
| Ganancia (pérdida) neta | - | - | (3.106) | (3.106) |
| Saldo final al 30/06/2019 | 682.496 | 16.235 | (297.427) | 401.304 |

Nota 1 Información General

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A. es una sociedad anónima y tiene su domicilio en Plaza Sucre s/n Viña del Mar. La Sociedad se encuentra inscrita en el registro de valores bajo el número 227, y se encuentra sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

La Sociedad se constituyó en el año 1906, con el objeto de adquirir, mantener, transformar, reparar y enajenar bienes inmuebles con el fin exclusivo que se destinen a actividades sociales deportivas, culturales o de beneficencia que presten servicio a la ciudad de Viña del Mar.

Nota 2 Bases de Preparación

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

(2.1) Declaración de Conformidad

Los presentes estados financieros interinos de la Sociedad corresponden al período terminado el 30 de Junio de 2020 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad del Directorio de la Sociedad y se declara responsable de la veracidad de la información incorporada en los mismos y la aplicación de los principios y criterios incluidos en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el IASB.

(2.2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

a) Bases de preparación

Estos estados de situación financiera de Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., al 30 de junio de 2020 y 2019, se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas para su utilización en Chile, bajo denominación: Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La preparación de estos estados financieros conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad.

La Información contenida en estos Estados Financieros es de responsabilidad de la Administración de la Sociedad.

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

b) Períodos cubiertos

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados intermedios de situación financiera al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019.
- Estados intermedios de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 30 de junio de 2020 y 2019.
- Estados intermedios de resultados integrales por los semestres terminados al 30 de junio de 2020 y 2019, y los períodos del 01 de abril al 30 de junio de 2020 y 2019.
- Estados intermedios de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 30 de junio de 2020 y 2019.

c) Bases de presentación

Los estados financieros, terminados en las fechas informadas han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). En caso de existir diferencias entre éstas y las normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, primarán las primeras sobre estas últimas.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad. La Sociedad prepara sus estados financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en cada país, por lo que se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF. La Sociedad opera en Chile.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) Nuevos pronunciamientos contables

d.1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2020:

| Normas e interpretaciones | Obligatoria para ejercicios iniciados desde |
|--|---|
| Marco Conceptual - (Enmienda) - El Marco Conceptual para la Información Financiera es la base sobre la cual el IASB desarrolla nuevos estándares de contabilidad. El Marco revisado contiene cambios que establecerán una nueva dirección para las NIIF en el futuro, fecha efectiva el 1 de enero de 2020. | 01/01/2020 |
| NIC 1 - (Enmienda) – Presentación de Estados Financieros; NIC 8 - (Enmienda) - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Anima a las empresas a aplicar juicios de materialidad en la preparación de estados financieros y divulgación de políticas contables, fecha efectiva el 1 de enero de 2020. | 01/01/2020 |
| NIC 39 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición; NIIF 7 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros: Información a Revelar; NIIF 9 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros - Aborda las incertidumbres relacionadas con la reforma en curso de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR), fecha efectiva el 1 de enero de 2020. | 01/01/2020 |
| Diversas normas – Modificación – Modificaciones de referencias al marco conceptual en las normas IFRS, ejemplos ilustrativos, guías de implementación y documentos prácticos. Algunos documentos de acompañamiento y prácticos, contienen referencias al Marco Conceptual. Esta modificación establece un vínculo con el Marco Conceptual revisado. Estas modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2020. | 01/01/2020 |

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

d.1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2019, continuación

Enmiendas a las referencias en el Marco Conceptual para la Información Financiera

Los principales cambios a los principios del marco conceptual tienen implicaciones sobre cómo y cuándo se reconocen y se dan de baja los activos y pasivos en los estados financieros.

Algunos de los conceptos en el Marco modificado son completamente nuevos, como el enfoque de "capacidad práctica" de los pasivos. Los principales cambios incluyen:

- Nuevo enfoque de "conjunto de derechos" a los activos: Un objeto físico puede ser "dividido y subdividido" desde una perspectiva contable. Por ejemplo, en algunas circunstancias, una entidad registraría como un activo el derecho a usar un avión, en lugar de un avión en sí. El desafío será determinar hasta qué punto un activo se puede dividir en diferentes derechos y el impacto en el reconocimiento y la baja en cuentas.
- Nuevo enfoque de "capacidad práctica" para reconocer pasivos: Los anteriores umbrales de reconocimiento han desaparecido, se reconocerá un pasivo si una empresa no tiene capacidad práctica para evitarlo. Esto podría llevar al reconocimiento de algunos pasivos en el balance general antes de lo requerido en la actualidad.

Sin embargo, si existe incertidumbre sobre la existencia y la medición o una baja probabilidad de salida de recursos, podría llevar al no reconocimiento del pasivo o bien retrasar la oportunidad de reconocimiento del mismo.

- Nuevo enfoque basado en el control para la baja en cuentas: Una entidad dará de baja un activo del balance cuando pierda el control sobre todo o parte de él, es decir, el enfoque ya no se centra en la transferencia de riesgos y recompensas.

Enmienda a NIC 1 y NIC 8

En octubre de 2018, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad redefinió su definición de material. Ahora está alineado a través de las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual. La nueva definición establece que "La información es material si se puede esperar razonablemente que la omisión, la distorsión o el ensombrecimiento de la misma influyan en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman sobre la base de esos estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad de reporte específica".

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

d.1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2020, continuación

Enmienda a NIC 1 y NIC 8, continuación

El Consejo ha promovido la inclusión del concepto de "ensombrecimiento" en la definición, junto con las referencias existentes a "omitir" y "declarar erróneamente". Además, el Consejo aumentó el umbral de "podría influir" a "podría razonablemente esperarse que influya".

El Consejo también eliminó la definición de omisiones o errores de importancia de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Enmienda a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7

En septiembre de 2019, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 para abordar incertidumbres relacionadas con la reforma en curso de las tasas de oferta interbancarias (IBOR por sus siglas en inglés).

Las modificaciones abordan aspectos que afectan la información financiera en el período previo a la reforma de IBOR y son aplicables a las transacciones de cobertura directamente afectadas por incertidumbres respecto a la reforma de IBOR. Como parte de las principales modificaciones, las entidades afectadas por la reforma de IBOR considerarán lo siguiente:

- Asumirán que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos no se modifica como resultado de la reforma de IBOR al evaluar si los flujos de efectivo futuros son altamente probables. Además, para las coberturas discontinuadas, se aplica el mismo supuesto para determinar si se espera que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos.
- Evaluarán si la relación económica entre el elemento cubierto y el instrumento de cobertura existe con base en los supuestos de que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan el elemento cubierto y el instrumento de cobertura no se modifica como un resultado de la reforma del IBOR.
- No interrumpirán una transacción de cobertura durante el período de incertidumbre que surge de la reforma de IBOR únicamente porque los resultados reales de la cobertura están fuera del rango de 80-125 por ciento.
- Aplicarán el criterio de identificable por separado solo al inicio de la relación de cobertura. También se proporciona una excepción similar para componentes cubiertos donde la redesignación tiene lugar con frecuencia, es decir, macrocoberturas.

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

d.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 desde |
|---|---|
| NIIF 17 - Contratos de Seguro – Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguros, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2021. En Junio de 2019 IASB propuso diferir en un año la fecha de aplicación efectiva de esta norma. | 01/01/2021 |
| NIC 1 – (Modificación) – Presentación de Estados Financieros NIC 1: Esta modificación se relaciona con la clasificación de pasivos como "corrientes" o "no corrientes". Específicamente afecta a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1, Presentación de Estados Financieros. Esta modificación se aplica a partir del 01 de enero de 2022. Establece que sólo los derechos vigentes en la fecha de presentación de los Estados Financieros deberían afectar la clasificación del pasivo. También clarifica el vínculo entre la liquidación del pasivo y la salida de recursos de la entidad. Esta modificación requiere aplicación retroactiva y permite su aplicación anticipada. | 01/01/2022 |

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas e interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros.

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

3.1 Información Financiera por Segmentos Operativos

La Sociedad presenta un solo segmento de negocios asociado a su giro principal.

3.2 Moneda de Presentación y Moneda Funcional

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»). Los estados financieros se presentan en Pesos Chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

3.3 Propiedad de Inversión

Los bienes de propiedad de inversión son utilizados en el giro de la inmobiliaria y comprenden terrenos, edificios y mobiliario.

Los bienes de propiedad de inversión son medidos inicialmente a su costo de adquisición, y su medición subsecuente a su costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro de valor, cuando corresponda.

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. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

La depreciación se reconoce en cuentas de resultados, en base al método de depreciación lineal según la vida útil económica estimada de cada componente de un ítem de Propiedad de Inversión, contada desde la fecha en que el activo se encuentre disponible para su uso.

Las vidas útiles estimadas para bienes nuevos es la siguiente:

| | |
|------------------|----------|
| Edificios | 100 años |
| Muebles y útiles | 10 años |

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de los estados financieros.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

3.4 Pérdidas por Deterioro de Valor de los Activos

Los activos que tienen una vida útil indefinida, como los son los terrenos, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

Los activos de propiedades de inversión, distintos de los terrenos, se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro 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.

3.5 Activos y pasivos financieros

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

Otros activos financieros

Corresponde a fondos mantenidos en inversiones financieras que tienen restricción de uso.

Cuentas por pagar comerciales

Corresponde a los servicios recibidos de proveedores dentro del curso normal de las actividades, se valoran a su costo amortizado.

Arrendamientos

Producto de la adopción de la NIIF 16, todos los contratos de arrendamiento se reconocerán en el estado de situación financiera, eliminando cualquier distinción entre arrendamientos financieros y operativos. Se deberá reconocer un activo no corriente (el derecho de uso del bien arrendado) y un pasivo financiero equivalente al valor presente de los flujos por pago de renta, siendo las únicas excepciones aquellos arrendamientos a corto plazo o aquellos que representen valores no significativos.

La Sociedad aplicó la norma desde la fecha de adopción obligatoria, aplicando el enfoque de transición prospectiva, es decir, sin re-expresar los importes comparativos para el año anterior a la adopción. Los activos por derecho de uso se midieron al monto del pasivo por arrendamiento en la adopción (ajustado por cualquier gasto de arrendamiento pagado por anticipado o acumulado). Al 1 de enero de 2019, no ha reconocido activos ni pasivos, debido a que no se encuentra en situación de arrendatario.

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

3.6 Provisiones

La Sociedad provisiona cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se ha estimado de forma fiable.

3.7 Ingresos Ordinarios y Costos de Explotación

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la sociedad y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos y costos de la entidad se registran sobre la base devengada, conforme al periodo en el cual se devengó, independientemente del periodo de su percepción.

Para el reconocimiento y medición de sus ingresos, la Inmobiliaria revisa para cada contrato con sus clientes los cinco pasos propuestos en la NIIF:

- a. Identificar el contrato con el cliente
- b. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
- c. Determinar el precio de la transacción
- d. Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en los contratos
- e. Reconocer ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño.

3.8 Ingresos y costos financieros

Los ingresos y costos financieros son contabilizados de acuerdo a su devengo.

3.9 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en el estado de situación en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad. La sociedad ha definido como política distribuir el 30% de las utilidades líquidas.

Nota 4 Gestión del Riesgo Financiero

La sociedad no tiene riesgos financieros significativos que informar.

Nota 5 Información Financiera por Segmentos

La Inmobiliaria dispone de sólo un segmento de negocios, asociado a su giro principal, el cual comprende los servicios de arriendo de bienes inmuebles, constituyendo éstos los ingresos por actividades ordinarias del periodo, siendo todos los costos operativos del ejercicio asociados a dicho segmento.

La Sociedad posee un solo cliente, la Corporación Club Viña del Mar.

Nota 6 Efectivo y Equivalentes a Efectivo

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El efectivo y el equivalente a efectivo en el Estado de Situación Financiera Clasificado comprenden disponible, cuenta corriente bancaria y fondos mutuos.

El saldo del efectivo y equivalente al efectivo se detalla en el siguiente cuadro:

| Efectivo y equivalente a efectivo | 30-06-2020 | 31-12-2019 |
|--|---------------------|---------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Caja | 30 | 30 |
| Banco de Chile | <u>3.260</u> | <u>5.036</u> |
| Totales | <u>3.290</u> | <u>5.066</u> |

Nota 7 Activos por impuestos corrientes

| Activos corrientes | 30-06-2020 | 31-12-2019 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Activos por impuestos, corrientes | <u>215</u> | <u>135</u> |
| Totales | <u>215</u> | <u>135</u> |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Nota 8 Otros Activos y Pasivos Financieros no Corrientes

| Otros activos financieros no corrientes | 30-06-2020 M\$ | 31-12-2019 M\$ |
|---|---------------------|---------------------|
| Depósito a Plazo (1) | <u>2.941</u> | <u>2.906</u> |
| Totales | <u>2.941</u> | <u>2.906</u> |

(1) Corresponde a 29 acciones rematadas con fecha 14 de Agosto de 2019, según lo establecido en el artículo 18 de la Ley 18.046 y al artículo 24 de su reglamento. Por lo anterior, la sociedad, mantiene una obligación con los herederos o legatarios de accionistas fallecidos que aún no han registrado las acciones a su nombre. Cabe precisar, que durante 5 años los fondos, deben quedar en custodia por la sociedad, al término de dicho plazo, el remanente será girado a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos.

Actualmente el dinero obtenido por el remate, se mantiene en un depósito a plazo de 365 días.

| Pasivos financieros no corrientes | 30-06-2020 M\$ | 31-12-2019 M\$ |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Documentos por pagar (1) | <u>2.941</u> | <u>2.906</u> |
| Totales | <u>2.941</u> | <u>2.906</u> |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Nota 9 Propiedad de Inversión

(a) El resumen de los activos de Propiedad de Inversión es el siguiente:

| Al 30 de Junio de 2020 | Activo Bruto M\$ | Depreciación Acumulada M\$ | Activo Neto M\$ |
|-------------------------------|-----------------------------|---|----------------------------|
| Terrenos | 221.144 | - | 221.144 |
| Edificios | 369.676 | (260.095) | 109.581 |
| Otros | 259.633 | (198.728) | 60.905 |
| Totales | 850.453 | (458.823) | 391.630 |

| Al 31 de diciembre de 2019 | Activo Bruto M\$ | Depreciación Acumulada M\$ | Activo Neto M\$ |
|-----------------------------------|-----------------------------|---|----------------------------|
| Terrenos | 221.144 | - | 221.144 |
| Edificios | 369.676 | (256.560) | 113.116 |
| Otros | 259.633 | (198.728) | 60.905 |
| Totales | 850.453 | (455.288) | 395.165 |

(b) El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos de Propiedad de inversión al 30 de Junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se muestran en la tabla siguiente:

| | Terrenos M\$ | Edificios neto M\$ | Otros activos, neto M\$ | Total Propiedades de Inversión, neto M\$ |
|---|-------------------------|-----------------------------------|--|---|
| Saldo al 01 de enero de 2020 | 221.144 | 113.116 | 60.905 | 395.165 |
| Gastos por depreciación | - | (3.535) | - | (3.535) |
| Total cambios | - | (3.535) | - | (3.535) |
| Saldo al 30 de junio de 2020 | 221.144 | 109.581 | 60.905 | 391.630 |
| Saldo al 01 de enero de 2019 | 221.144 | 120.186 | 60.905 | 402.235 |
| Gastos por depreciación | - | (7.070) | - | (7.070) |
| Total cambios | - | (7.070) | - | (7.070) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019 | 221.144 | 113.116 | 60.905 | 395.165 |

Nota 9 Propiedad de Inversión, continuación

c) El edificio y los bienes muebles son utilizados por la Corporación Club Viña del Mar, en virtud del contrato de arrendamiento suscrito. De conformidad a dicho acuerdo los seguros para resguardar la integridad de estos son contratados por la parte arrendataria, dichos seguros cubren los riesgos de incendio y los adicionales de terremoto, huelga y terrorismo, rotura de cañerías, riesgos de la naturaleza y caídas de aviones, tanto para el edificio en el lote "A" como para su contenido.

La Corporación Club Viña del Mar continuará cancelando el arriendo en forma normal.

Nota 10 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes

Las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes en el Estado de Situación Financiera Clasificado comprenden: Proveedores, Provisiones varias, IVA débito fiscal y retención impuesto profesional. El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes se detalla en el siguiente cuadro:

| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes | 30-06-2020 M\$ | 31-12-2019 M\$ |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Provisiones varias | - | 3.243 |
| IVA débito fiscal | 344 | 342 |
| Retención impuesto profesional | 130 | 102 |
| Totales | 474 | 3.687 |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Nota 11 Impuestos Diferidos e Impuesto a la Renta

La Sociedad no ha reconocido impuesto a la renta por presentar pérdida tributaria.

La sociedad no ha reconocido el activo por impuestos diferidos, derivado de la pérdida tributaria, debido a que no existe certeza de que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas pérdidas.

| | 30-06-2020 | 30-06-2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Pérdidas de período | (2.018) | (3.106) |
| Conciliación de la tasa efectiva de impuesto | | |
| Ingreso por impuesto utilizando la Tasa legal | 544 | 839 |
| Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos | (544) | (839) |
| Ajustes al gasto por impuesto Utilizando la tasa legal | - | - |
| Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva | - | - |

Nota 12 Patrimonio y Reservas

(a) Capital

El capital asciende a M\$ 682.496, correspondientes a 872 acciones suscritas y pagadas.

(b) Dividendos

La Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos en consideración a que presenta pérdidas en el ejercicio y pérdidas acumuladas.

(c) Otras Reservas

Corresponde a una reserva para futuras capitalizaciones y efecto de la revaluación del capital a la fecha de transición, según lo indicado por el oficio circular N° 456 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

| Concepto | 30-06-2020 | 31-12-2019 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Reserva para futuras capitalizaciones | 16.235 | 16.235 |
| Totales | 16.235 | 16.235 |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Nota 13 Ingresos Ordinarios, Costos de Explotación y Gastos de Administración

(a) El detalle de los ingresos ordinarios se indica en el siguiente cuadro:

| | Del 01-01-2020 al 30-06-2020 M\$ | Del 01-01-2019 al 30-06-2019 M\$ |
|-----------------------|---|---|
| Ingresos por arriendo | <u>10.830</u> | <u>9.321</u> |
| Totales | <u>10.830</u> | <u>9.321</u> |

(b) El detalle de los costos de ventas se indica en el siguiente cuadro:

| | Del 01-01-2020 al 30-06-2020 M\$ | Del 01-01-2019 al 30-06-2019 M\$ |
|----------------|---|---|
| Depreciación | <u>3.535</u> | <u>3.535</u> |
| Totales | <u>3.535</u> | <u>3.535</u> |

(c) El detalle de los gastos de administración se indica en el siguiente cuadro:

| | Del 01-01-2020 al 30-06-2020 M\$ | Del 01-01-2019 al 30-06-2019 M\$ |
|------------------------------|---|---|
| Honorarios de administración | <u>6.496</u> | <u>6.101</u> |
| Totales | <u>6.496</u> | <u>6.101</u> |

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Nota 14 Directorio y Personal Clave de la Gerencia

a) Remuneraciones del Directorio y administradores:

El Directorio no percibe remuneración por su gestión. La remuneración de los administradores es la siguiente:

| | 30-06-2020 | 30-06-2019 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Honorarios por administración | <u>6.496</u> | <u>6.101</u> |
| Totales | <u>6.496</u> | <u>6.101</u> |

b) Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones con el personal clave

No existen saldos pendientes por cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones entre la Sociedad, sus Directores y Gerencia.

Nota 15 Contingencias y Compromisos

La sociedad no posee contingencia ni compromisos.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Nota 16 Arrendamientos

La Sociedad mantiene un contrato de arrendamiento operativo, de largo plazo con la Corporación Club Viña del Mar desde 1994. El plazo del contrato es de 50 años. Son de cargo del arrendatario el pago de las contribuciones de bienes raíces y la contratación de los seguros respectivos, y la mantención de la propiedad que sean necesarias.

El arriendo es por un monto fijo en pesos reajutable trimestralmente según la variación del índice de precios al consumidor.

El contrato no contempla cláusula de opción de compra, en consideración a que no existe la intención de la Sociedad de transferir la propiedad de los bienes arrendados.

El contrato incluye una cláusula de renovación al término de éste la cual se hará efectiva siempre que las partes lleguen a un acuerdo.

El resumen de los pagos de arrendamiento mínimos, no cancelables, a recibir hasta el final del contrato es el siguiente:

| | M\$ |
|-----------------------|------------------------------|
| Hasta 1 año | 10.860 |
| Más de 1 hasta 5 años | 86.880 |
| Más de 5 años | <u>434.400</u> |
| Total | <u><u>532.140</u></u> |

El ingreso de Enero a Junio de 2020, por el arriendo recibido ascendió a M\$ 10.830 (M\$ 9.321 el período Enero a Junio de 2019).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 3.535 por el período de enero a Junio de 2020 (M\$ 3.535 por el período enero a Junio 2019).

Nota 17 Medio Ambiente

Al 30 de Junio de 2020 no se han efectuado desembolsos por este concepto.

Nota 18 Seguros

La Corporación Club Viña del Mar en conformidad a contrato de arriendo, informó que con fecha 25 de junio 2019, se han contratado seguros de Incendio y Terremoto con la Aseguradora HDI Seguros S.A., con vigencia hasta el 25 de junio 2021, correspondiente a la propiedad de la Inmobiliaria.

Nota 19 Hechos Relevantes

a) De acuerdo al artículo 18 de la Ley 18.046 y al artículo 24 de su reglamento, se procedió a citar a los herederos o legatarios de accionistas fallecidos que no hubieren registrado las acciones a nombre de ellos de acuerdo a las normas vigentes. Producto de esta situación con fecha 14 de agosto 2019, fueron rematadas en la Bolsa de Santiago a través de Banchile Corredores de Bolsa S.A. 29 acciones a un monto de \$100.000.- por acción, correspondiente a 26 accionistas, las que fueron adjudicadas por la Corporación Club Viña del Mar, aumentando su participación de 38,19% a un 41,51%.

El remanente de los valores no reclamados en un plazo de cinco años contados desde la fecha del remate, serán girados a nombre de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.

b) Con fecha 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud designó el brote de la enfermedad por COVID-19 (Coronavirus 2019) como una emergencia de salud pública de importancia internacional. En Chile, con fecha 16 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud declaró al COVID-19 en etapa 4 lo que implica una serie de medidas para contener su propagación, con fecha 18 de marzo de 2020 se ha decretado Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe en todo el territorio.

Al 30 de junio de 2020 no se visualizan eventuales efectos provocados por esta situación país; ya que la Sociedad se mantiene operando de manera normal, con la modalidad de teletrabajo para todos sus colaboradores, minimizando las exposiciones innecesarias, y sólo abriendo sus puertas para casos puntuales que permitan el correcto desarrollo de funciones a distancia.

Nota 20 Hechos Posteriores

Entre el 30 de Junio de 2020 y la emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos significativos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar la adecuada presentación y/o la interpretación de los mismos.