

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Estados Financieros Intermedios
Correspondientes a los períodos terminados al
31 de Marzo de 2019 (No auditado) y al 31 de Diciembre de 2018

	Páginas
<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 consumido

ÍNDICE

1. Información general	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	16
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. Otros activos financieros no corrientes y pasivos no corrientes	18
8. Propiedad de inversión	19
9. Impuestos diferidos e impuesto a la renta	20
10. Cuentas Comerciales y otras cuentas x pagar	21
11. Patrimonio y reservas	21
12. Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración	22
13. Directorio y personal clave de la gerencia	23
14. Contingencias y compromisos	23
15. Arrendamientos	24
16. Medio ambiente	24
17. Seguros	24
18. Hechos relevantes	25
19. Hechos posteriores	25

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
AL 31 DE MARZO DE 2019 (No Auditado) Y 31 de DICIEMBRE 2018**

ACTIVOS	N° Nota	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	4.592	5.103
Activos por impuestos, corrientes		<u>105</u>	<u>56</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>4.697</u>	<u>5.159</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros Activos financieros no corrientes	7	-	-
Propiedad de Inversión	8	<u>400.468</u>	<u>402.235</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>400.468</u>	<u>402.235</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>405.165</u>	<u>407.394</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
AL 31 DE MARZO 2019 (No Auditado) Y 31 DE DICIEMBRE 2018

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	N° Nota	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10	3.287	2.984
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		3.287	2.984
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos no corrientes	7	-	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		-	-
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	11	682.496	682.496
Ganancias (pérdidas) acumuladas	11	(296.853)	(294.321)
Otras reservas	11	16.235	16.235
PATRIMONIO TOTAL		401.878	404.410
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		405.165	407.394

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 INTEGRALES POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2019 (No Auditado) Y 2018**

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	N° Nota	31-03-2019 M\$	31-03-2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	12.a)	4.512	4.336
Costo de ventas	12.b)	(1.767)	(1.767)
GANANCIA BRUTA		2.745	2.569
Gastos de administración	12.c) -13	(3.050)	(2.930)
Otros gastos, por función		(2.227)	(1.904)
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		(2.532)	(2.265)
Impuesto a las ganancias	9	-	-
Ganancia (pérdidas) proveniente de operaciones continuadas		(2.532)	(2.265)
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL		31-03-2019 M\$	31-03-2018 M\$
PÉRDIDA		(2.532)	(2.265)
Resultado integral total		(2.532)	(2.265)
Resultado integral atribuible a los propietarios de la Controladora		(2.532)	(2.265)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		(2.532)	(2.265)

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO 2019 (No Auditado) Y 2018**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	N° Nota	31-03-2019 M\$	31-03-2018 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		5.370	5.160
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.039)	(3.668)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(<u>3.842</u>)	(<u>1.987</u>)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de Operación	(<u>511</u>)	(<u>495</u>)
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(<u>511</u>)	(<u>495</u>)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio		<u>5.103</u>	<u>7.858</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio		<u>4.592</u>	<u>7.363</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 los períodos terminados al 31 de Marzo de 2019 (No Auditado) y 2018

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 01/01/2019	682.496	16.235	(294.321)	404.410
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(2.532)	(2.532)
Saldo final al 31/03/2019	682.496	16.235	(296.853)	401.878
Saldo Inicial 01/01/2018	682.496	16.235	(284.944)	413.787
Cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(2.265)	(2.265)
Saldo final 31/03/2018	682.496	16.235	(287.209)	411.522

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 (Ex Superintendencia de Valores y Seguros).

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 31 de Marzo de 2019 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 31 de marzo de 2019 y 2018, 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 de situación financiera: Al 31 de Marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018.
- Estados de cambios en el patrimonio: Por los períodos terminados al 31 de Marzo de 2019 y 2018.
- Estados de resultados integrales: Por los períodos terminados al 31 de Marzo de 2019 y 2018.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de Marzo de 2019 y 2018.

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 (Ex Superintendencia de Valores y Seguros), 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) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Enmiendas a NIIF	Enmiendas a NIIF
Transferencia de propiedades de inversión (modificaciones a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (modificación a NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Nuevas Interpretaciones	Enmiendas a NIIF
CINIIF 22, Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (modificación a NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

Impacto de la aplicación de NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 introduce nuevos requerimientos para (1) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, (2) deterioro de activos financieros, y (3) contabilidad de cobertura general. Los detalles de estos nuevos requerimientos, así como también el impacto en los estados financieros de la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., se describen más adelante.

La Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., ha aplicado la NIIF 9 a contar del 1 de enero de 2018 (fecha de aplicación inicial) y han optado por no re-expresar información comparativa de períodos anteriores con respecto a los requerimientos de clasificación y medición (incluyendo deterioro). Por consiguiente, la información presentada para el año 2017 no refleja los requerimientos de NIIF 9, sino que aquellos establecidos en NIC 39.

Clasificación y medición de activos financieros: La fecha de aplicación inicial en la cual la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A. ha evaluado sus actuales activos financieros y pasivos financieros en términos de los requerimientos de NIIF 9 es el 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Inmobiliaria ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018 y no han aplicado los requerimientos a instrumentos que ya fueron dados de baja al 1 de enero de 2018. Los importes comparativos en relación con instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018, no han sido re-expresados.

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

La Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero de 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y se concluyó que la aplicación de NIIF 9 no tuvo impacto en los activos financieros de la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., con respecto a su clasificación y medición.

Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo introducido por NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado a VRCCR atribuible a cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo sean presentados en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría un desbalance contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a resultados, en su lugar son transferidos a resultados retenidos cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a VRCCR era presentado en resultados.

La aplicación de NIIF 9 no ha tenido un impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A..

Deterioro: En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE), en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La NIIF 9 también establece un enfoque simplificado para medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a la PCE durante el tiempo de vida del activo para cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y cuentas por cobrar por arrendamiento bajo ciertas circunstancias.

Al 1 de enero de 2018, la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., revisó y evaluó por deterioro los activos financieros, importes adeudados de clientes, usando información razonable y sustentable que estaba disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en conformidad con NIIF 9 para determinar el riesgo crediticio de los activos financieros respectivos en la fecha en que fueron inicialmente reconocidos, y lo comparó con el riesgo crediticio al 1 de enero de 2018, no existiendo un impacto en la medición del deterioro.

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

Impacto de la aplicación de NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes

Al 01 de enero de 2018, la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., ha adoptado la nueva norma de contabilidad NIIF 15 relacionada con el reconocimiento de ingresos relacionado con contratos con clientes. Esta nueva norma, proporciona un modelo único basado en principios, a través de cinco pasos que se aplicarán a todos los contratos con los clientes, i) identificar el contrato con el cliente, ii) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, iii) determinar el precio de la transacción, iv) asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos, v) reconocer el ingreso (o a medida que) satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes o servicios comprometidos (es decir, uno o varios activos) al cliente. Un activo se transfiere cuando (o a medida que) el cliente obtiene el control de ese activo y/o desempeño de un servicio, y recibe y consume simultáneamente los beneficios proporcionados a medida que la entidad los realiza.

La norma permite dos métodos de adopción: i) de forma retroactiva a cada periodo de presentación previo acuerdo con la NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, o ii) retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial de esta Norma como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas reconocido en la fecha de aplicación inicial.

La Sociedad ha adoptado el segundo método. Por consiguiente, la información comparativa presentada no ha sido re-expresada.

NIIF 15 utiliza los términos “activo del contrato” y “pasivo del contrato” para describir los que podría comúnmente ser conocido como “ingresos devengados” e “ingresos diferidos”, sin embargo, la Norma no prohíbe a una entidad usar descripciones alternativas en el estado de situación financiera.

La aplicación de NIIF 15 no ha tenido un impacto en la situación financiera o en el desempeño financiero de la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A..

Impacto de la aplicación de Enmiendas y Nuevas Interpretaciones

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

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d.2) Las siguientes normas, enmiendas a NIIF e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, Arrendamientos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17, Contratos de Seguros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021
Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9)	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2019
Intereses a largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2019
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIFF3, NIIF 11, NIC 12 Y 23)	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2019
Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19)	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2019
Definición de un negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del comienzo del primer periodo de informe anual que comienza en o después del 1 de enero de 2020
Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)	Periodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2020
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23, Incertidumbre sobre el Tratamiento de Impuestos a las ganancias (Renta)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

Nota 3 Resumen de Políticas Contables

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.

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.

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

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 alumno
- 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 ordinarios y costos de explotación

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Nota 6 Efectivo y Equivalentes a Efectivo

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:

	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Caja	30	30
Banco Edwards	<u>4.562</u>	<u>5.073</u>
Totales	<u>4.592</u>	<u>5.103</u>

Nota 7 Otros Activos Financieros no Corrientes y Pasivos no Corrientes

Otros activos financieros no corrientes

	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Fondos mutuos (1)	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	<u>-</u>	<u>-</u>

Pasivos no corrientes

	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Documentos por pagar (1)	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	<u>-</u>	<u>-</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS****Nota 8 Propiedad de Inversión**

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

Al 31 de Marzo de 2019	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(251.257)	118.419
Otros	259.633	(198.728)	60.905
Totales	850.453	(449.985)	400.468

Al 31 de diciembre de 2018

Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(249.490)	120.186
Otros	259.633	(198.728)	60.905
Totales	850.453	(448.218)	402.235

(b) El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos de Propiedad de inversión al 31 de Marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos M\$	Edificios neto M\$	Otros activos, neto M\$	Total propiedad de Inversión, neto M\$
Saldo inicial a 01.01.2019	221.144	120.186	60.905	402.235
Gastos por depreciación	-	(1.767)	-	(1.767)
Total cambios	-	(1.767)	-	(1.767)
Saldo final al 31 de Marzo de 2019	221.144	118.419	60.905	400.468
Saldo inicial a 01.01.2018	221.144	127.256	60.905	409.305
Gastos por depreciación	-	(7.070)	-	(7.070)
Total cambios	-	(7.070)	-	(7.070)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	221.144	120.186	60.905	402.235

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Nota 8 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.

d) Deterioro de los activos

Como consecuencia del terremoto que afectó al país el pasado 27 de febrero de 2010, y debido a los daños sufridos por la propiedad, se ha hecho uso de los seguros contratados según lo señalado en el punto c) anterior.

Basados en lo anterior, en los estudios técnicos realizados y en el avance de las obras de reparación se ha determinado que no es necesario reconocer deterioro en los activos de la Sociedad.

Nota 9 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.

	31-03-2019	31-03-2018
	M\$	M\$
Pérdidas de período	(2.532)	(2.265)
Conciliación de la tasa efectiva de impuesto		
Ingreso por impuesto utilizando la Tasa legal	684	611
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos	(684)	(611)
Ajustes al gasto por impuesto Utilizando la tasa legal	-	-
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	-	-

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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	31-03-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Proveedores	316	-
Provisiones varias	2.583	2.599
IVA débito fiscal	286	286
Retención impuesto profesional	102	99
Totales	3.287	2.984

Nota 11 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 (Ex Superintendencia de Valores y Seguros).

Concepto	31-03-2019 M\$	31-12-2018 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

Nota12 Ingresos Ordinarios, Costos de Explotación y Gastos de Administración

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

	Del 01.01.2019 al 31.03.2019	Del 1.01.2018 al 31-03-2018
	M\$	M\$
Ingresos por arriendo	<u>4.512</u>	<u>4.336</u>
Totales	<u>4.512</u>	<u>4.336</u>

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

	Del 01.01.2019 al 31-03-2019	Del 01.01.2018 al 31-03-2018
	M\$	M\$
Depreciación	<u>1.767</u>	<u>1.767</u>
Totales	<u>1.767</u>	<u>1.767</u>

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

	Del 01.01.2019 al 31-03-2019	Del 01.01.2018 al 31-03-2018
	M\$	M\$
Honorarios de administración	<u>3.050</u>	<u>2.930</u>
Totales	<u>3.050</u>	<u>2.930</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Nota 13 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:

	31-03-2019	31-03-2018
	M\$	M\$
Honorarios por administración	<u>3.050</u>	<u>2.930</u>
Totales	<u>3.050</u>	<u>2.930</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 14 Contingencias y Compromisos

La sociedad no posee contingencia ni compromisos.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Nota 15 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	13.538
Más de 1 hasta 5 años	72.201
Más de 5 años	<u>379.059</u>
Total	<u>464.798</u>

El ingreso de Enero a Marzo de 2019, por el arriendo recibido ascendió a M\$ 4.512 (M\$ 4.336 el período Enero a Marzo 2018).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 1.767 por el período de enero a Marzo de 2019 (M\$ 1.767 por el período enero a Marzo 2018).

Nota 16 Medio Ambiente

Al 31 de Marzo de 2019 no se han efectuado desembolsos por este concepto.

Nota 17 Seguros

La Corporación Club Viña del Mar en conformidad a contrato de arriendo, informó que con fecha 25 de Junio 2017, se han contratado seguros de Incendio y Terremoto con la Aseguradora HDI Seguros S.A., con vigencia hasta el 25 de Junio 2019, correspondiente a la propiedad de la Inmobiliaria.

Nota 18 Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 07 de Mayo de 2018 se procedió a la elección de un nuevo directorio, resultando elegidas las siguientes personas por un periodo de 3 años:

Presidente	Alberto Hamel López
Vice-Pdte.	Roberto Vásquez Pizarro
Director	Santiago Díaz Torres
Director	Guillermo Keitel Boke
Director	Ignacio Castro Ruiz
Director	Hernán Borja Consigliere
Director	Lucas Molina del Solar

Este hecho fue informado a la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 10 de Mayo de 2018, de acuerdo a lo dispuesto en la NCG N°30 de la CMF, y lo establecido en los artículos 9 y 10 inciso segundo y 68 de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores.

Nota 19 Hechos Posteriores

Entre el 31 de Marzo de 2019 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.