

INVERSIONES ALAMEDA SPA

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2018 y 2017 e informe
del auditor independiente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Accionistas y Directores de
Inversiones Alameda SpA

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inversiones Alameda SpA., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

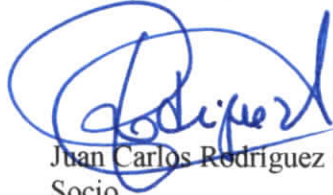
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inversiones Alameda SpA. al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

The Deloitte logo, consisting of the word "Deloitte" in a stylized, cursive blue font.

Marzo 19, 2019
Santiago, Chile

A large, stylized blue ink signature, likely belonging to Juan Carlos Rodríguez C., written over the printed name.

Juan Carlos Rodríguez C.
Socio

INVERSIONES ALAMEDA SPA

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(En miles de pesos chilenos - M\$)

ACTIVOS	Nota Nº	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	<u>615</u>	<u>10.000</u>
Total activos, corrientes		<u>615</u>	<u>10.000</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	8	<u>1.293.102</u>	<u>-</u>
Total activos, no corrientes		<u>1.293.102</u>	<u>-</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>1.293.717</u></u>	<u><u>10.000</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota Nº	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6	1.215.224	-
Pasivos por impuestos diferidos	7	<u>129.157</u>	<u>-</u>
Total pasivos, no corrientes		<u>1.344.381</u>	<u>-</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.344.381</u>	<u>-</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado		10.000	10.000
Resultados acumulados		<u>(60.664)</u>	<u>-</u>
Patrimonio total, neto		<u>(50.664)</u>	<u>10.000</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u><u>1.293.717</u></u>	<u><u>10.000</u></u>

INVERSIONES ALAMEDA SPA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota Nº	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Estados de resultados			
Gastos de administración		<u>(3.956)</u>	<u>-</u>
Margen operacional		<u>(3.956)</u>	<u>-</u>
Ingresos por revaluación de propiedades de inversión	9	<u>72.449</u>	<u>-</u>
Ganancia antes de impuesto		<u>68.493</u>	<u>-</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	7	<u>(129.157)</u>	<u>-</u>
Pérdida del año		<u>(60.664)</u>	<u>-</u>
RESULTADO INTEGRAL			
Pérdida del año		(60.664)	-
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
RESULTADO INTEGRAL, TOTAL		<u>(60.664)</u>	<u>-</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

INVERSIONES ALAMEDA SPA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2018	10.000	-	10.000
Resultado integral	-	(60.664)	(60.664)
Pérdida del año	-	(60.664)	(60.664)
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2018	<u>10.000</u>	<u>(60.664)</u>	<u>(50.664)</u>
	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01.01.2017	10.000	-	10.000
Resultado integral	-	-	-
Ganancia del año	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-
Saldo final 31.12.2017	<u>10.000</u>	<u>-</u>	<u>10.000</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

INVERSIONES ALAMEDA SPA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIRECTO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota Nº	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACION			
Ganancia del año		(60.664)	-
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	7	129.157	-
Ajustes por ganancias de valor razonable	9	(72.449)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		(3.956)	-
FLUJOS DE EFECTIVOS (UTILIZADOS EN) PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSION			
Adiciones de propiedades de inversión	8	(1.220.653)	-
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados) de actividades de inversión		(1.220.653)	-
FLUJOS DE EFECTIVOS (UTILIZADOS EN) PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Capital pagado		-	10.000
Pagos de préstamos y préstamos recibidos		1.215.224	-
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiamiento		1.215.224	10.000
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(9.385)	10.000
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		10.000	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5	615	10.000

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

INDICE

1.	INFORMACION GENERAL	1
2.	BASES DE PRESENTACIÓN	1
3.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLITICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD.....	10
4.	GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS	12
5.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	15
6.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	16
7.	IMPUESTOS A LAS GANANCIAS.....	17
8.	PROPIEDADES DE INVERSION.....	18
9.	INGRESOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	18
10.	PATRIMONIO.....	18
11.	CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS	18
12.	HECHOS POSTERIORES	19

INVERSIONES ALAMEDA SPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017 (En miles de pesos - M\$)

1. INFORMACION GENERAL

Inversiones Alameda SpA. fue constituida como sociedad anónima por acciones por escritura pública de fecha 07 de abril de 2015.

El objetivo de la sociedad es la compra, venta, arrendamiento u otra forma de explotación comercial de bienes inmuebles, pudiendo adquirir sobre ellos o cederlos y constituir gravámenes sobre esos bienes o derechos. También podrá dedicarse a la planificación, desarrollo, construcción edificación y ejecución de todo tipo de proyectos, negocio y asesorías, sean o no inmobiliarios, todo ellos sea por cuenta propia o ajena. Podrá adquirir acciones o derechos en otras sociedades y cederlos, concurrir a la formación de otras sociedades, además la sociedad podrá recibir dineros en préstamos y celebrar cualquier tipo de contratos de orden comercial. Asimismo, podrá efectuar todo otro contrato o negocio que los socios acuerden, esté o no dentro del giro social.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición de los accionistas se distribuye de acuerdo al siguiente detalle:

Sociedad	Porcentaje de participación
Inmobiliaria Nialem S.A.	<u>100%</u>
Total	<u><u>100%</u></u>

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados de situación financiera

Los presentes estados financieros de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de Inversiones Alameda SpA, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidos por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), y han sido aprobados por la Administración con fecha 19 de marzo de 2019.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y reflejan fielmente la situación financiera de Inversiones Alameda SpA, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de los presentes estados financieros requieren el

uso de estimaciones y supuestos por parte de la Administración de Inversiones Alameda SpA. Estas estimaciones están basadas en el mejor saber de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones significativas.

Responsabilidad de la información y estimaciones contables La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

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

- La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- Las hipótesis utilizadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones del valor justo de las propiedades de inversión.
- La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingentes.
- El resultado fiscal que se declarará ante las respectivas autoridades tributarias en el futuro, que han servido de base para el registro de los distintos saldos relacionados con los impuestos sobre las ganancias en los presentes estados financieros.

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

2.2 Principales criterios contables aplicados

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros y han sido aplicados consistentemente por la sociedad.

a. Presentación de los estados financieros

Estados de situación financiera

En los estados de situación financiera de Inversiones Alameda SpA, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es

inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Sociedad, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos no corrientes.

Estado de resultados integrales

Inversiones Alameda SpA ha optado por presentar sus estados de resultados clasificados por función.

Estado de flujo de efectivo

Inversiones Alameda SpA ha optado por presentar sus estados de flujos de efectivo de acuerdo al método indirecto.

Estado de cambios en el patrimonio neto

Los estados de cambios en el patrimonio presentados en estos estados financieros muestran cambios totales del año en el patrimonio. Esta información es presentada en dos estados; el estado de resultados integrales y el estado de cambios en el patrimonio.

b. Período contable

Los presentes estados financieros de Inversiones Alameda SpA comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados de cambios en el patrimonio, de resultados integrales y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

c. Bases de conversión

Los activos y pasivos de la Sociedad presentados en unidades de reajuste (tales como unidad de fomento U.F), y son valorizados al valor de cierre de la moneda a la fecha del estado de situación financiera publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas (I.N.E).

	31.12.2018	31.12.2017
	\$	\$
Unidad de fomento	27.565,79	26.798,14

d. Compensación de saldos y transacciones

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

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación en la sociedad con la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados integrales y estados de situación financiera.

Los estados financieros, no presentan ingresos y gastos netos, en su estado de resultados integral.

A nivel de saldos en el estado de situación financiera, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se presentan netos, cuando ésta tiene derecho legalmente aplicable para compensar activos corrientes tributarios con pasivos corrientes tributarios, cuando los mismos se relacionen con impuestos girados por la misma autoridad tributaria, y ésta permita a la entidad liquidar o recibir un solo pago neto.

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

e. Activos y pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Medidos al costo amortizado
- Medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral,
- Medidos al valor razonable con cambios en resultados

La clasificación y medición para los activos financieros refleja el modelo de negocios de la Sociedad en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

(i) Medidos al costo amortizado. Los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente es generalmente medido a costo amortizado al cierre de los períodos contables posteriores.

Préstamos y cuentas por cobrar: Se registran a su costo amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos y al valor actual de

las cuentas por cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance los que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

(ii) Medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros, y que tienen términos contractuales que dan origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son generalmente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

(iii) Medidos al valor razonable con cambios en resultados: Todos los otros instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio son medidos a su valor razonable al cierre de los períodos contables posteriores.

Los pasivos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías de acuerdo con NIC 39:

- (i) Clasificación como deuda o patrimonio:** Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican ya sea como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la situación del acuerdo contractual.
- (ii) Instrumentos de patrimonio:** Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de la entidad una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad, se registran al monto la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión. La Sociedad actualmente sólo tiene emitidos acciones de serie única.
- (iii) Pasivos financieros:** Los pasivos financieros se clasifican ya sea como “pasivo financiero a valor razonable a través de resultados” o como “otros pasivos financieros”.

(a) Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados (FVTPL):

Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable a través de resultados cuando éstos, sean mantenidos para negociación o sean designados a valor razonable a través de resultados. La Norma NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. No obstante, bajo la Norma NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como FVTPL se reconocen en resultados, mientras que bajo la Norma NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- i)** el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y

ii) el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados. La Sociedad no ha designado ningún pasivo a FVTPL.

(b) Otros pasivos financieros: Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valorizan inicialmente por el monto de efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos por intereses sobre la base de la rentabilidad efectiva.

f. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

i. Impuestos a la renta

Al cierre de cada periodo la Sociedad y sus subsidiarias han reconocido sus obligaciones tributarias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las promulgadas a la fecha de cierre del estado de situación financiera.

ii. Impuestos diferidos

Los efectos de impuestos diferidos originados por las diferencias y por lo beneficios de pérdidas tributarias entre el estado de situación financiera y el balance tributario, se registran por todas las diferencias temporarias, considerando las tasas de impuesto que estarán vigentes a la fecha estimada de reverso. Las diferencias temporarias pueden ser diferencias temporarias imponibles, que son las que dan lugar a un mayor pago de impuestos en el futuro y que con carácter general suponen el reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido; o bien diferencias temporarias deducibles, que son las que dan lugar a un menor pago de impuestos en el futuro.

Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y autoridad tributaria.

g. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial la Sociedad ha optado por valorizar sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable. La Administración calcula anualmente o semestralmente según corresponda al cierre contable las variaciones de

este valor, de acuerdo al modelo de flujos descontados. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

Durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revaloriza y únicamente se capitalizan los costos de ejecución y gastos financieros, siempre que el activo califique para ello y que tales gastos se hayan devengado antes de que el activo esté en condiciones de explotación. En el momento en que dicho activo entra en explotación se registra a valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor libro anterior es reconocida en resultados, en el rubro Ganancias (Pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó.

Las transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por: Un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso. Ejemplos de evidencia de un cambio de uso incluyen:

- (a) el comienzo de la ocupación del propietario, o del desarrollo con intención de ocupación por el propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a propiedades ocupadas por el propietario;
- (b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
- (c) el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; y
- (d) el inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedad de inversión.

La determinación del valor razonable de las Propiedades de Inversión, surge de las proyecciones de los resultados. Los valores de los ingresos están sustentados en los valores fijos y variables de los contratos de arriendo y por otro lado, los costos son en base a los acuerdos de pago y contratos vigentes que mantiene la Sociedad.

h. Provisiones

La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse en flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación, cuyo monto y momento de

cancelación son inciertos, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que la Sociedad estima tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, sobre las consecuencias del suceso en el que trae su causa y son reestimadas en cada cierre contable posterior.

Provisiones, activos y pasivos contingentes

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el balance cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:

- a) Es una obligación actual como resultado de hechos pasados;
- b) A la fecha de los estados financieros es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para pagar la obligación; y,
- c) La cuantía de estos recursos puedan medirse de manera fiable.

Un activo o pasivo contingente es todo derecho u obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Sociedad.

i. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir, que la entidad tiene derecho a cambio de transferir servicios a un cliente. La Sociedad y sus subsidiarias han analizado y tomado en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar el modelo establecido por IFRS 15 correspondiente a los contratos con sus clientes.

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a la facturación de arriendos mínimos cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada período.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y pueden ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados, menos descuentos e impuestos a las ventas y servicios.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

Ingresos por arriendos - Corresponde al arriendo de espacios físicos, arriendo operacional de propiedades de inversión y son reconocidos en función de la duración de los contratos y los precios pactados. Los ingresos mínimos que surgen del arriendo

de propiedades de inversión, son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo indicado en NIIF 16 “Arrendamientos”

Ingresos por intereses - Los ingresos financieros son reconocidos a medida que los intereses son devengados (usando el método de tasa efectiva de interés).

j. Vacaciones del personal

El costo anual de vacaciones y los beneficios del personal se reconocen sobre base devengada.

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22, <i>Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

Impacto de la aplicación de NIIF 9 *Instrumentos Financieros*

La aplicación por primera vez de NIIF 9 no ha tenido ningún impacto sobre los resultados y la posición financiera de la Sociedad en el período actual o en períodos anteriores, considerando que la Sociedad, para todos sus períodos de reporte presentados, no ha entrado en ninguna relación de cobertura.

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

En el ejercicio actual, no presenta cambios en el reconocimiento de ingresos por la entrada en vigencia de IFRS 15, ya que sus ingresos están bajo el alcance de la NIC 17 contratos de Leasing.

3. REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLITICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La Administración de la Sociedad, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que pueden llegar a tener un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros bajo NIIF.

Según se señala, la Administración necesariamente efectuó juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros. Un detalle de las estimaciones y juicios usados más críticos son los siguientes:

3.1 Deterioro de activos

La Sociedad revisa el valor libro de sus activos tangibles para determinar si hay cualquier indicio de que estos activos podrían estar deteriorados. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo efectivo independiente son agrupados en una unidad generadora de efectivo (“UGE”) apropiada. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor entre su valor justo (metodología flujos futuros descontados) y su valor libro.

La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo, podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

3.2 Vida útil económica de activos

Con excepción de los terrenos, los activos tangibles son depreciados linealmente sobre su vida útil económica. La Administración revisa anualmente las bases usadas para el cálculo de la vida útil.

3.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

La Sociedad usa el juicio para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de balance.

3.4 Valor razonable de las propiedades de inversión

a) Las propiedades de inversión se valorizan al valor razonable en base a valuaciones realizadas por asesores externos independientes y calificados. Estas son determinadas en base a supuestos del negocio bajo la metodología de flujos de caja descontados con una tasa de interés de mercado. La administración para llegar a sus estimaciones de valores de mercado, ha utilizado su conocimiento del mercado y juicio profesional y no solo se basa en los elementos de comparación de transacciones históricas.

b) La sociedad utiliza el método del costo para valorizar las propiedades de inversión, utilizando la tasa de descuento que es revisada anualmente y determinada en base a las siguientes consideraciones:

- Determinación del BETA; dado que en Chile no existe un mercado lo suficientemente grande y activo para una adecuada determinación del BETA se usan betas de compañías locales y extranjeras.
- Tasa libre de riesgo; este dato es actualizado anualmente y se basa en la tasa libre de riesgo del bono del Banco Central de Chile (BCU-25) a 25 años.
- Premio por riesgo; este dato es generado en forma local por los asesores externos en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.
- Relación de apalancamiento; la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango de 53% - 47% entre fondos ajenos y fondos propios.
- Con las variables expuestas a este nivel se calcula el costo de capital mediante la fórmula de Capital asset pricing model (CAPM), modelo para cálculo del precio de un activo)
- Tasa de impuesto; se agrega la tasa de impuesto vigente para el período en el que se van a descontar los flujos para tener la tasa de descuento antes y después de impuestos.
- En base a la deuda de las Sociedades y principalmente su financiamiento a 30 años, se determina la tasa de la deuda de mercado.
- Con estos cálculos, el retorno mínimo requerido para el descuento de los flujos de activos se estimó en 6,85% al 31 de diciembre de 2018 en valores nominales.

3.5 Probabilidad de ocurrencia y monto de los pasivos de monto incierto o contingente

Las estimaciones se han realizado considerando la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, sin embargo, los acontecimientos futuros podrían obligar a modificarlas en los próximos ejercicios (de forma prospectiva como un cambio de estimación).

3.6 Cálculo del impuesto sobre beneficios y activos por impuestos diferidos

La correcta valoración del gasto en concepto de impuesto sobre beneficios depende de varios factores incluyendo estimaciones en el ritmo y la realización de los activos por impuestos diferidos y la periodicidad de los pagos del impuesto sobre beneficios. Los cobros y pagos actuales pueden diferir materialmente de estas estimaciones como resultado de cambios en las normas impositivas, así como de transacciones futuras imprevistas que impacten los balances de impuestos de la Sociedad.

4. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

A continuación se presenta el detalle de la forma en que la Sociedad enfrenta los diversos riesgos financieros.

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad, la expone a diversos riesgos financieros, tales como: riesgo de mercado (incluido el riesgo cambiario o de moneda, riesgo por tipo de interés a valor razonable, riesgo por tipo de interés de flujo de efectivo y riesgos de precio), riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por la administración. La función de control de riesgo se encuentra en la Gerencia General de la Sociedad.

Factores de riesgo de mercado

- **Riesgos de precios**

La Sociedad invierte principalmente en activos inmobiliarios, cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado y que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos. Para mitigar este riesgo la Sociedad diversifica sus inversiones en activos inmobiliarios según la ubicación geográfica como en tipo de propiedad.

Los precios de los bienes raíces son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, de acuerdo a tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes.

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

La Sociedad tiene como política que las deudas a largo plazo son tomadas a tasa fija sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos.

Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad pueden estar expuestas a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de créditos de corto plazo.

A continuación se presenta un análisis de sensibilidad de los impactos que se generarían en la utilidad antes de impuestos, como resultado de un aumento o disminución en el valor de la UF. Lo anterior desde el punto de vista del mayor o menor gasto financiero (intereses de préstamos e interés de leasing) y de ingresos por arriendo. Para propósitos de este análisis el resto de las variables se han dejado constantes.

	Porcentaje	Efecto en utilidades antes de impuestos dic-18 M\$
Aumento en valor de la UF	+2,5%	1.712
Disminución en valor de la UF	-2,5%	(1.712)

• **Riesgo crédito**

La Sociedad está expuesta al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que la contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones al vencimiento.

Para la Sociedad este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios, que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma, por lo que para mitigar este riesgo, se mantiene una amplia diversificación de arrendatarios y las cuentas por cobrar con clientes son monitoreado por el Comité de Cobranzas. La Sociedad posee una base de clientes que está sujeto a las políticas y procedimientos establecidos por la Sociedad. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Adicionalmente, la Sociedad tiene establecida una política de garantías de arriendos que se exigen a los clientes. Estas garantías se mantienen casi en su totalidad en efectivo.

La Sociedad utiliza un modelo de predicción de pérdidas simplificadas esperadas para los próximos 12 meses, según su siniestralidad histórica por segmento operacional. Este indicador de siniestralidad, se materializa en una provisión de deudores incobrables, registrada en la partida costo de ventas. El modelo se actualiza anualmente y al cierre del período anterior, la empresa determinó que para el período 2018 la pérdida esperada para los siguientes 12 meses sería el 0,06% promedio ponderado de las ventas del período.

Definición de incumplimiento

En el marco de la gestión de riesgo crédito, la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen cualquiera de los siguientes criterios tienen una alta probabilidad de no ser recuperados:

- Cuando el deudor haya incumplido los convenios financieros; o
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido el grupo inmobiliario, en su totalidad (sin tener en cuenta las garantía de la Sociedad).

Independientemente del análisis anterior, la Sociedad considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento.

- **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento.

Para gestionar el riesgo de liquidez, la Sociedad tiene una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar, en lo posible, recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

Cuando requiere financiamiento, los créditos contratados son principalmente de largo plazo, de modo de que los pagos de intereses y amortizaciones sean cubiertos adecuadamente con los ingresos por arriendos en el largo plazo.

Los flujos operacionales de la Sociedad provienen de los arriendos de las propiedades y están sustentados, por un lado, por la duración de los contratos de arriendo, y por otro, por la alta demanda que poseen los inmuebles de propiedad principalmente por sus buenas ubicaciones.

La Gerencia General monitorea periódicamente las proyecciones de flujo de caja de corto y mediano plazo y la estructura de capital de la Sociedad, con el objetivo de anticiparse a posibles necesidades de financiamiento en el tiempo.

- **Otros riesgos operacionales**

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio Inmobiliario, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las actividades principales se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones y el cumplimiento cabal de los límites y los demás parámetros establecidos.

La gestión directa de inversión está a cargo del Gerente General y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación. Finalmente y una vez que todas las inversiones pasaron por las instancias de evaluación respectivas, a través de las cuales se seleccionaron los proyectos en los que existe un potencial de inversión real, éstos son presentados y analizados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada inversión inmobiliaria.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al Directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, pérdidas por arriendo y la responsabilidad civil, ocasionadas por este tipo de eventos.

- **Gestión del riesgo del capital**

El objetivo de la Sociedad, en relación con la gestión del capital, es el de resguardar la capacidad del mismo para continuar con la Sociedad en funcionamiento, procurando el mejor rendimiento para los accionistas. La Sociedad maneja la estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no ponga en riesgo la capacidad de pagar sus obligaciones.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición del efectivo y equivalente de efectivo es la siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Efectivo en caja y banco	<u>615</u>	<u>10.000</u>
Totales	<u>615</u>	<u>10.000</u>

El efectivo y equivalente de efectivo corresponde a los saldos de dinero mantenidos en caja y en cuentas corrientes bancarias.

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones por cobrar con partes relacionadas, al cierre de cada ejercicio se detallan a continuación:

a) Cuentas por pagar con partes relacionadas:

Sociedad	País	Moneda	31.12.2018		31.12.2017	
			Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Inmobiliaria Ejercito Ltda.	Chile	\$	-	819.724	-	-
Inmobiliaria Niallem S.A.	Chile	\$	-	395.500	-	-
Totales			-	1.215.224	-	-

b) Transacciones entre partes relacionadas

A continuación se presentan las principales transacciones con partes relacionadas:

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción	31.12.2018		31.12.2017	
			Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
Inmobiliaria Ejercito Ltda.	Asociada	Traspaso	819.724	-	-	-
Inmobiliaria Niallem S.A.	Matriz	Cuenta corriente	395.500	-	-	-
Inmobiliaria Niallem S.A.	Matriz	Aporte de Capital	-	-	10.000	-

7. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

- a) A continuación se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente a los períodos 2018 y 2017:

Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingreso (gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	<u>(129.157)</u>	<u>-</u>
Totales	<u>(129.157)</u>	<u>-</u>

- b) El abono total del año se puede reconciliar con la ganancia contable de la siguiente manera:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Utilidad contable antes de impuesto	68.494	-
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27% y 25,5% respectivamente)	<u>(18.493)</u>	<u>-</u>
Ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes y otros	<u>(110.664)</u>	<u>-</u>
Total ajustes por impuestos utilizados a la tasa legal	<u>(110.664)</u>	<u>-</u>
Ingreso (gasto) por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u>(129.157)</u>	<u>-</u>

- c) Los activos y pasivos por impuestos diferidos en cada período se detallan a continuación:

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Propiedades de inversión	<u>129.157</u>	<u>-</u>
Total pasivos por impuestos diferidos	<u>129.157</u>	<u>-</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a locales comerciales que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo.

a) El movimiento del año es el siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Saldos iniciales	-	-
Traspasos (1)	1.215.224	-
Adiciones	5.429	-
Cambios en valor justo	<u>72.449</u>	<u>-</u>
Totales	<u>1.293.102</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a la transferencia de dominio del activo Palacio Aldunate desde Inmobiliaria Ejercito Ltda. a Inversiones Alameda SpA.

9. INGRESOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Los Ingresos por revaluación de propiedades de inversión al 31 de diciembre 2018 y 2017 son las siguientes:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Revaluación de propiedades de inversión	<u>72.449</u>	<u>-</u>
Totales	<u>72.449</u>	<u>-</u>

10. PATRIMONIO

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Unica	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>

11. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen garantías o gravámenes que afecten a la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2018, no existen otros asuntos a informar.

12. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la administración de la Sociedad no tiene conocimiento de hechos posteriores que los pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

* * * * *