

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Estados Financieros Intermedios
Correspondiente a los períodos terminados al 30 de Septiembre de
2022 y 2021 y por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2021

<i>Estados intermedios financieros</i>	Páginas
Estados intermedios de situación financiera	4
Estados intermedios de resultados por función	6
Estados intermedios de resultados 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 consumid

ÍNDICE

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

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

ACTIVOS	N° Nota	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	7.165	7.230
Activos por impuestos, corrientes	7	207	238
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		7.372	7.468
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros, no corrientes	8	3.322	2.976
Propiedad de Inversión	9	375.723	381.025
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		379.045	384.001
TOTAL DE ACTIVOS		386.417	391.469

Las notas 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros 4

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	N°	30-09-2022	31-12-2021
	Nota	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10	<u>567</u>	<u>3.438</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>567</u>	<u>3.438</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	8	<u>3.322</u>	<u>2.976</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>3.322</u>	<u>2.976</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	12	682.496	682.496
Ganancias (pérdidas) acumuladas	12	(316.203)	(313.676)
Otras reservas	12	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
PATRIMONIO NETO TOTAL		<u>382.528</u>	<u>385.055</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>386.417</u></u>	<u><u>391.469</u></u>

Las notas 1 a la 20 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 NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN	N° Nota	Del 01.01.2022 al 30.09.2022 M\$	Del 01.01.2021 al 30.09.2021 M\$	Del 01.07.2022 al 30.09.2022 M\$	Del 01.07.2021 al 30.09.2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	13 a)	17.453	16.290	6.302	5.430
Costo de ventas	13 b)	(5.302)	(5.302)	(1.768)	(1.767)
GANANCIA BRUTA		12.151	10.988	4.534	3.663
Gastos de administración	13-14	(10.837)	(10.239)	(3.538)	(3.476)
Otros gastos, por función		(3.852)	(2.424)	(2.103)	(1.049)
Otros Ingresos		11	3	1	-
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		(2.527)	(1.672)	(1.106)	(862)
Impuesto a las ganancias	11	-	-	-	-
Ganancia (pérdidas) proveniente de Operaciones continuadas		(2.527)	(1.672)	(1.106)	(862)
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL		Del 01.01.2022 al 30.09.2022 M\$	Del 01.01.2021 al 30.09.2021 M\$	Del 01.07.2022 al 30.09.2022 M\$	Del 01.07.2021 al 30.09.2021 M\$
PÉRDIDA		(2.527)	(1.672)	(1.106)	(862)
Resultado integral total		(2.527)	(1.672)	(1.106)	(862)
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(2.527)	(1.672)	(1.106)	(862)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		(2.527)	(1.672)	(1.106)	(862)

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS
POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	30-09-2022	30-09-2021
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	20.989	19.385
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(16.044)	(12.324)
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>(5.010)</u>	<u>(6.242)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de Operación	<u>(65)</u>	<u>819</u>
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	<u>(65)</u>	<u>819</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Ejercicio	<u>7.230</u>	<u>5.556</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio	<u><u>7.165</u></u>	<u><u>6.375</u></u>

Las notas 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros 7

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 30 DE SEPTIEMBRE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – M\$)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo al 01 de enero de 2022	682.496	16.235	(313.676)	385.055
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(2.527)	(2.527)
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(2.527)	(2.527)
Saldo al 30 de septiembre de 2022	682.496	16.235	(316.203)	382.528

	Capital Emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo al 01 de enero de 2021	682.496	16.235	(308.718)	390.013
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(1.672)	(1.672)
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(1.672)	(1.672)
Saldo al 30 de septiembre de 2022	682.496	16.235	(310.390)	388.341

Las notas 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros 8

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.

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 de la Sociedad corresponden al período terminado el 30 de Septiembre de 2022 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 Septiembre de 2022 y 2021, 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 Septiembre de 2022 y 31 de Diciembre de 2021.
- Estados intermedios de cambios en el patrimonio: Por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2022 y 2021.
- Estados intermedios de resultados integrales: Por los períodos de nueve y tres meses terminados terminados al 30 de Septiembre de 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivo directo: Por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2022 y 2021.

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 (CMF), 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) A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que han entrado en vigencia.

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Modificaciones a la NIC 1 (Clasificación de Pasivos como Corriente y No Corriente)</p> <p>La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses después del período sobre el cual se informa. Si un pasivo cumple los criterios del párrafo 69 para clasificación como no corriente, se clasifica como no corriente, incluso si la Administración tiene la intención o espera que la entidad liquide el pasivo dentro de doce meses después del período del informe, o incluso si la entidad liquida el pasivo entre el final del período sobre el cual se informa y la fecha en que los estados financieros están autorizados para su emisión. Sin embargo, en cualquiera de esas circunstancias, la entidad puede necesitar revelar información sobre el momento de la liquidación para permitir a los usuarios de sus estados financieros comprender el impacto del pasivo en la posición financiera de la entidad.</p>	Enero de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2022, retrospectivamente de acuerdo a la NIC 8. Se permite su aplicación anticipada
<p>Modificación NIIF 3 – referencia al Marco Conceptual</p> <p>Efectúa medicaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.</p>	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022
<p>Modificación NIC 37- Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato</p> <p>El costo del cumplimiento de un contrato comprende los costos que están directamente relacionados con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en: (a) los costos incrementales del cumplimiento del contrato—por ejemplo, mano de obra directa y materiales; y (b) una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos, por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedades, planta y equipo usada en el cumplimiento de ese contrato, entre otras.</p>	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022
<p>Modificación NIC 16 – Productos antes del uso previsto</p> <p>Define como ejemplo de costo directamente atribuible: “costos de probar si el activo funciona correctamente (es decir, evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquilar a terceros o para fines administrativos)” Agrega: Los artículos pueden ser producidos al traer un artículo de propiedad, planta y equipo para la ubicación y condiciones necesarias para que sea capaz de operar de la manera prevista por la gerencia (como muestras producidas cuando se prueba si el activo funciona correctamente). Una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos artículos, y el costo de esos artículos, en ganancias o pérdida de acuerdo con las normas aplicables. La entidad mide el costo de esos elementos que aplican los requisitos de medición de la NIC 2.</p>	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 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.

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) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes.

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>NIIF 17, Contratos de Seguros</u></p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</p>	Mayo de 2017	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada para entidades que utilicen la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.
<p><u>Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</u> (Ventas o Aportes de activos entre un inversionista y sus Coligadas y Negocios Conjuntos)</p> <p>Las modificaciones abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 (2011), en el tratamiento de la venta o los aportes de bienes entre un inversionista y sus coligadas o negocios conjuntos.</p> <p>La principal consecuencia de las modificaciones es que una ganancia o una pérdida completa se reconocen cuando la transacción involucra un negocio (si se encuentra en una afiliada o no). Una ganancia o pérdida parcial se reconoce cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una afiliada.</p>	Septiembre de 2014	Fecha aplazada en forma indefinida
<p><u>Modificación NIIF 17</u> – Contratos de Seguros</p> <p>La modificación de la NIIF 17, se efectuó para lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none">Para reducir costos, al simplificar algunos requisitos para reducir los costos de aplicar la NIIF 17 para las empresas, incluidos costos de desarrollo del sistema.Para que los resultados sean más fáciles de explicar, al revisar algunos requisitos para abordar las preocupaciones de que los resultados de aplicar la NIIF 17 originalmente emitidos son difíciles de explicar en algunas circunstancias, por ejemplo, porque se percibe que causan desajustes contables.Para facilitar la transición al extender el período disponible para que las compañías se preparen para la primera aplicación de la NIIF 17 y el período para que algunas aseguradoras se preparen para la primera aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros.	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.
<p><u>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</u>— Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1</p> <p>El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.</p>	julio 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

d.2) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes.

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><u>Modifica NIC 8</u> – definición de estimaciones contables</p> <p>Las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros en la cual se relaciona una incertidumbre en su medición.</p> <p>Una política contable puede requerir que las partidas en los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición; es decir, la política contable puede requerir que dichas partidas se midan por montos monetarios que no se pueden observar directamente y que en su lugar deben estimarse. En tal caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable. El desarrollo de estimaciones contables implica el uso de juicios o suposiciones. La estimación implica juicios basados en la última información confiable disponible.</p>	Febrero 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada
<p><u>Revelación de Políticas Contables</u></p> <p>Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2</p>	Febrero 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada
<p><u>Modificación a NIC 12</u></p> <p>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción</p> <p>Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicaría a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.</p> <p>Una transacción que no es una combinación de negocios puede dar lugar a la reconocimiento de un activo y un pasivo y, en el momento de la transacción, afectan ni ganancia contable ni ganancia imponible. Por ejemplo, en el fecha de comienzo de un arrendamiento, un arrendatario normalmente reconoce un pasivo por arrendamiento y el monto correspondiente como parte del costo de un activo por derecho de uso. Dependiendo de la ley tributaria aplicable, igual temporal imponible y deducible pueden surgir diferencias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo en tal transacción. No se aplica la exención prevista en los párrafos 15 y 24. a dichas diferencias temporarias y una entidad reconocerá cualquier resultado diferido pasivo y activo tributario.</p>	Mayo 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada

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

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). La sociedad 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.

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:

	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Caja	30	30
Banco Chile	<u>7.135</u>	<u>7.200</u>
Totales	<u>7.165</u>	<u>7.230</u>

Nota 7 Activos por impuestos, corrientes

Activos corrientes	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Activos por impuestos, corrientes	<u>207</u>	<u>238</u>
Totales	<u>207</u>	<u>238</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	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Depósito a plazo (1)	<u>3.322</u>	<u>2.976</u>
Totales	<u>3.322</u>	<u>2.976</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.

Otros pasivos financieros, no corrientes	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Documentos por pagar (1)	<u>3.322</u>	<u>2.976</u>
Totales	<u>3.322</u>	<u>2.976</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 septiembre de 2022	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(276.002)	93.674
Otros	<u>259.633</u>	<u>(198.728)</u>	<u>60.905</u>
Totales	<u>850.453</u>	<u>(474.730)</u>	<u>375.723</u>
Al 31 de diciembre de 2021			
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(270.700)	98.976
Otros	<u>259.633</u>	<u>(198.728)</u>	<u>60.905</u>
Totales	<u>850.453</u>	<u>(469.428)</u>	<u>381.025</u>

(b) El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos de Propiedad de inversión al 30 de Septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos M\$	Edificios M\$	Otros activos M\$	Total propiedad de Inversión M\$
Saldo inicial a 01/01/2022	221.144	98.976	60.905	381.025
Gastos por depreciación	<u>-</u>	<u>(5.302)</u>	<u>-</u>	<u>(5.302)</u>
Total cambios	<u>-</u>	<u>(5.302)</u>	<u>-</u>	<u>(5.302)</u>
Saldo neto al 30/09/2022	<u>221.144</u>	<u>93.674</u>	<u>60.905</u>	<u>375.723</u>
Saldo inicial a 01/01/2021	221.144	106.046	60.905	388.095
Gastos por depreciación	<u>-</u>	<u>(7.070)</u>	<u>-</u>	<u>(7.070)</u>
Total cambios	<u>-</u>	<u>(7.070)</u>	<u>-</u>	<u>(7.070)</u>
Saldo neto al 31/12/2021	<u>221.144</u>	<u>98.976</u>	<u>60.905</u>	<u>381.025</u>

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	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Proveedores	3	-
Provisiones varias	21	2.947
IVA débito fiscal	399	344
Retención impuesto profesional	144	147
Totales	567	3.438

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.

	30-09-2022	30-09-2021
	M\$	M\$
Pérdidas de período	<u>(2.527)</u>	<u>(1.672)</u>
Conciliación de la tasa efectiva de impuesto		
Ingreso por impuesto utilizando la Tasa legal	682	451
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos	<u>(682)</u>	<u>(451)</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u>-</u>	<u>-</u>

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 (Ex Superintendencia de Valores y Seguros).

Concepto	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Reserva para futuras capitalizaciones	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
Totales	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>

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 01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	Del 01-01-2021 al 30-09-2021 M\$
Ingresos por arriendo	<u>17.453</u>	<u>16.290</u>
Totales	<u>17.453</u>	<u>16.290</u>

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

	Del 01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	Del 01-01-2021 al 30-09-2021 M\$
Depreciación	<u>(5.302)</u>	<u>(5.302)</u>
Totales	<u>(5.302)</u>	<u>(5.302)</u>

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

	Del 01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	Del 01-01-2021 al 30-09-2021 M\$
Honorarios de administración	<u>(10.837)</u>	<u>(10.239)</u>
Totales	<u>(10.837)</u>	<u>(10.239)</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:

	Del 01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	Del 01-01-2021 al 30-09-2021 M\$
Honorarios por administración	<u>(10.837)</u>	<u>(10.239)</u>
Totales	<u>(10.837)</u>	<u>(10.239)</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.

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Nota 16 Arrendamientos, continuación

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

	M\$
Hasta 1 año	6.303
Más de 1 hasta 5 años	100.840
Más de 5 años	<u>453.781</u>
Total	<u>560.924</u>

El ingreso de Enero a Septiembre de 2022, por el arriendo recibido ascendió a M\$ 17.453 (M\$ 16.290 el período Enero a Septiembre 2021).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 5.302 por el período de enero a Septiembre de 2022 (M\$ 5.302 por el período Enero a Septiembre 2021).

Nota 17 Medio Ambientes

Al 30 de Septiembre de 2022 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 2021, se han contratado seguros de Incendio y Terremoto con la Aseguradora HDI Seguros S.A., con vigencia hasta el 25 de Junio 2023, correspondiente a la propiedad de la Inmobiliaria.

Nota 19 Hechos relevantes

Durante el presente periodo no se han producido hechos relevantes que pudiesen alterar la interpretación de los Estados financieros al 30 de septiembre de 2022.

A la fecha no se visualizan eventuales efectos provocados por esta situación país generada por el COVID-19 (Coronavirus 2019); ya que la Sociedad se mantiene operando de manera normal.

Nota 20 Hechos Posteriores

Entre el 30 de Septiembre de 2022 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.