

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

CENTESIMA DECIMA

MEMORIA Y BALANCE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**MEMORIA Y BALANCE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Los abajo firmantes se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe Anual, referido al 31 de Diciembre de 2017



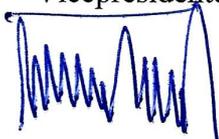
LUCAS MOLINA ACHONDO
Presidente



GASTON HAMEL PAROT
Vicepresidente



ARMANDO CRUZAT GONZALEZ
Director



IVAN JARPA RAMIREZ
Director



EDUARDO LOBO HENRIQUEZ
Director



RODRIGO VICENTE MOLINA
Director



DARÍO ZANARTU MARTINAU
Director



JOSE BUSTAMANTE MILANOLO
Gerente

INDICE

5.3.2.	IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD.....	1
5.3.3.	PROPIEDAD DE LA ENTIDAD	2
5.3.4.	ADMINISTRACION Y PERSONAL	3
5.3.5.	ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	4
5.3.6	INFORMACION SOBRE FILIALES Y COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES.....	6
5.3.7.	POLITICA DE DIVIDENDOS.....	6
5.3.8.	ESTADOS FINANCIEROS.....	6
5.3.9.	REMUNERACIONES AL DIRECTORIO Y/O ADMINISTRADORES	6
	CERTIFICADO DE INSPECTORES DE CUENTAS.....	7
	INFORMES DE LOS AUDITORES EXTERNOS.....	8-34

5.3.2. IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD

a) IDENTIFICACION BASICA

Razón Social : Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.
Domicilio legal : Plaza Sucre s/n, Viña del Mar.
Rol Unico Tributario : 95.816.000-3
Sociedad Anónima Abierta

b) DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

La Sociedad se constituyó por escritura pública del 6 de Diciembre de 1906, otorgada ante notario don Pedro Flores Zamudio con el nombre de Sociedad Anónima Club Viña del Mar, la que se inscribió en la foja ciento cincuenta con el número dieciséis en el Registro de Comercio de 1907 del conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.

Se modificó por escritura de 7 de Enero de 1913, ante el Notario de Valparaíso don Alvaro Santa María; de 23 de Noviembre de 1940, ante el Notario de Valparaíso don Santiago Godoy P., de 25 de Julio de 1947, ante el Notario de Valparaíso don Jorge Alemparte; de 16 de Junio de 1982, de 19 de Abril de 1983 y de 2 de Septiembre de 1983, todas estas últimas ante el Notario de Viña del Mar, doña Irma Naranjo Q.

La Sociedad fue autorizada por Decreto Supremo del 07 de Enero de 1907.

c) Dirección : Plaza Sucre Viña del Mar
Teléfono : 032- 2680016
Casilla de Correos : 17-D Viña del Mar
E-mail : soinvina@vtr.net

5.3.3. PROPIEDAD DE LA ENTIDAD

Detalle de los principales accionistas de la Sociedad

Corporación Club Viña del Mar	337	Acciones
Nicolás Gabor Levai	13	Acciones
Felipe Ribas Mitjans	6	Acciones
Armando Boffil Velarde	4	Acciones
Gonzalo Boffil Velarde	4	Acciones
Sucesión Daniel Varas Serrano	3	Acciones
Jaime Garnham Searle	3	Acciones
Luz María Ribas Kulczeroski	3	Acciones
Eugenio Curti Leite	3	Acciones
Boris de Bittencourt Rodríguez	3	Acciones
Jorge Gómez Ramos	3	Acciones
Valentina Haas Prieto	3	Acciones
Carlos Ignacio Prieto Masoli	3	Acciones
Heriberto Schmutzer Schneider	3	Acciones
Sociedad Comercial Vicente Gimeno Camacho	3	Acciones

5.3.4. ADMINISTRACION Y PERSONAL

a) DESCRIPCION DE LA ADMINISTRACION

La Administración de la Sociedad se encuentra constituida por el Presidente, el Gerente y el Contador.

b) DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES

- | | | | |
|--------------------|---|--------------------------|---------------------|
| 1) Presidente | : | Lucas Molina Achondo | Arquitecto |
| 2) Director | : | Gastón Hamel Parot | Ingeniero Comercial |
| 3) Director | : | Iván Jarpa Ramírez | Empresario |
| 4) Director | : | Armando Cruzat González | Médico |
| 5) Director | : | Eduardo Lobo Henríquez | Contador Auditor |
| 6) Director | : | Rodrigo Vicente Molina | Empresario |
| 7) Director | : | Darío Zañartu Martineau | Abogado |
| 8) Gerente General | : | José Bustamante Milanolo | Contador General |

5.3.5. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

a) INFORMACION HISTORICA DE LA ENTIDAD

La Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., que inicialmente se denominó Sociedad Anónima Club Viña del Mar, se constituyó por escritura pública de 6 de Diciembre de 1906, ante el Notario don Pedro Flores Zamudio y fue autorizada por Decreto Supremo del 07 de Enero de 1907.

Por escritura pública otorgada con fecha 25 de Noviembre de 1940 ante el Notario de Valparaíso don Santiago Godoy P. y publicada en el Diario Oficial del 06 de Marzo de 1941 la Sociedad cambió su nombre por el de Sociedad Inmobiliaria Club Viña del Mar.

Posteriormente, por escritura pública de fecha 06 de Junio de 1982, ante el Notario de Viña del Mar, doña Irma Naranjo Q. y publicada en el Diario Oficial del 29 de Junio de 1982, la Sociedad pasó a denominarse Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

b) DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

La Sociedad tiene por objeto adquirir, mantener, transformar, reparar y enajenar bienes muebles e inmuebles con el fin exclusivo de que se destinen a actividades sociales deportivas, culturales o de beneficencia que presten servicios a la ciudad de Viña del Mar.

1. PRODUCTOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES

Para cumplir con su objetivo, la Sociedad tiene entregado en arriendo los bienes muebles e inmuebles que le pertenecen.

2. PROVEEDORES Y CLIENTES

No tiene

3. PROPIEDADES

Bien Raíz, ubicado en Plaza Sucre s/n, Viña del Mar, Rol N° 675-1 y Rol N° 675-22.

4. EQUIPOS

No tiene

5. SEGUROS

Con fecha 25 de Junio de 2012 se contrató en la Compañía de Seguros Aseguradora de Magallanes S.A., póliza de seguros de incendio y adicional de terremoto por el edificio y contenido de la propiedad ubicada en Plaza Sucre s/n de Viña del Mar, Rol de Avalúo 675-1 con vigencia del 26 de Junio de 2017 al 25 de Junio de 2019.

6. CONTRATO

Contratos de arrendamiento con la Corporación Club Viña del Mar

7. MARCAS Y PATENTES

No Hay

8. ACTIVIDADES FINANCIERAS

No Hay

9. MERCADOS EN QUE PARTICIPA

No participó en ningún tipo de mercados.

10. INVESTIGACION Y DESARROLLO

No mantiene política de investigación ni desarrollo.

11. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo se encuentran señalados en la letra b) N° 5

5.3.6. INFORMACION SOBRE FILIALES Y COLIGADAS E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES

No hay filiales ni coligadas. Tampoco hay inversiones en otras Sociedades

5.3.7. POLITICA DE DIVIDENDOS

Los resultados financieros de la Sociedad, en los últimos cinco años, no han permitido el reparto de dividendos.

5.3.8. ESTADOS FINANCIEROS

En la presente Memoria se incluye: Balance, Estado de Resultado, Flujo de Efectivo, Notas explicativas, Análisis Razonado, Comparativo, Dictamen de los Auditores externos.

5.3.9. REMUNERACIONES AL DIRECTORIO Y/O ADMINISTRADORES

El Directorio no percibe ningún tipo de Remuneraciones.

Hechos Posteriores a la Fecha del Estado Financiero

Entre el 31 de Diciembre de 2017 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 y/o la interpretación de los mismos.

Se designó como inspectores de cuentas titulares a los señores Alberto Hamel López y Sebastián Castro Ruiz.

CERTIFICADO DE LOS INSPECTORES DE CUENTA

Hemos examinado el Balance al 31 de Diciembre de 2017 y el correspondiente Estado de Resultados, confrontando los saldos con el Libro Mayo, encontrando todo el movimiento conforme.



ALBERTO HAMEL LOPEZ



SEBASTIAN CASTRO RUIZ

Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.

Estados Financieros Correspondientes a los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

Informe de los Auditores Independientes

Estados financieros

Estados de situación financiera

Estados de resultados por función

Estados de resultados Integral

Estados de flujos de efectivo

Estados de cambios en el patrimonio neto

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas utilizadas

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. 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 los 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 sin 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.

Página 2 de 2

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, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la **Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A.** al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

CONSULTORES Y AUDITORES DE EMPRESAS LTDA.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Araya C.', written over a white background.

Juan Araya C.
Socio

Viña del Mar, 20 de marzo de 2018

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

ACTIVOS	N° Nota	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	7.858	5.998
Activos por impuestos, corrientes		<u>40</u>	<u>25</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>7.898</u>	<u>6.023</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros Activos financieros no corrientes	7	7.919	7.690
Propiedad de Inversión	8	<u>409.305</u>	<u>416.374</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>417.224</u>	<u>424.064</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>425.122</u>	<u>430.087</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**ESTADOS SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
AL Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	N° Nota	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		<u>3.416</u>	<u>2.036</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>3.416</u>	<u>2.036</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos no corrientes	7	<u>7.919</u>	<u>7.690</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>7.919</u>	<u>7.690</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	10	682.496	682.496
Ganancias (pérdidas) acumuladas	10	(284.944)	(278.370)
Otras reservas	10	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
PATRIMONIO TOTAL		<u>413.787</u>	<u>420.361</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>425.122</u>	<u>430.087</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	N° Nota	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	12	17.345	16.908
Costo de ventas	12	(7.070)	(7.070)
GANANCIA BRUTA		10.275	9.838
Gastos de administración	12-13	(13.440)	(12.765)
Otros gastos, por función		(3.409)	(3.271)
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		(6.574)	(6.198)
Impuesto a las ganancias	10	-	-
Ganancia (pérdidas) proveniente de operaciones continuadas		(6.574)	(6.198)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL		31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
PÉRDIDA		(6.574)	(6.198)
Resultado integral total		(6.574)	(6.198)
Resultado integral atribuible a los propietarios de la Controladora		(6.574)	(6.198)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		(6.574)	(6.198)

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	N° Nota	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		20.640	21.750
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(13.270)	(12.710)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(<u>5.510</u>)	(<u>6.520</u>)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de Operación		<u>1.860</u>	<u>2.520</u>
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo		<u>1.860</u>	<u>2.520</u>
Otras entradas de efectivo, clasificados como actividades de Inversión		<u>-</u>	<u>350</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio		<u>5.998</u>	<u>3.128</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio		<u><u>7.858</u></u>	<u><u>5.998</u></u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

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 01/01/2017	682.496	16.235	(278.370)	420.361
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(6.574)	(6.574)
Saldo final al 31/12/2017	682.496	16.235	(284.944)	413.787
Saldo Inicial 01/01/2016	682.496	16.235	(272.172)	426.559
Cambios en el patrimonio	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) neta	-	-	(6.198)	(6.198)
Saldo final 31/12/2016	682.496	16.235	(278.370)	420.361

Las notas 1 a la 17 adjuntas, forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

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 Diciembre de 2017 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 diciembre de 2017 y 2016, 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:

- Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:
- Estados de situación financiera: Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de cambios en el patrimonio: Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de resultados integrales: Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de flujos de efectivo directo por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2017 y 2016.

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.

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Sociedad no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación a partir de las fechas indicadas a continuación:

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.
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Aclaraciones a NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
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.
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
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.
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 2 Bases de Preparación, continuación

d) Nuevos pronunciamientos contables

La Administración de la Sociedad Inmobiliaria Viña del Mar S.A., estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá 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

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

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.

3.7 Ingresos Ordinarios y Costos de Explotación

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 3 Resumen de Políticas Contables, continuación

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.

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:

	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Caja	30	30
Banco Citibank	<u>7.828</u>	<u>5.968</u>
Totales	<u>7.858</u>	<u>5.998</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 7 Otros activos financieros no corrientes y pasivos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Fondos mutuos (1)	<u>7.919</u>	<u>7.690</u>
Totales	<u>7.919</u>	<u>7.690</u>

Pasivos no corrientes	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Documentos por pagar (1)	<u>7.919</u>	<u>7.690</u>
Totales	<u>7.919</u>	<u>7.690</u>

(1) Corresponde a 79 acciones rematadas con fecha 3 de septiembre de 2013, 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 en fondos mutuos.

Nota 8 Propiedad de inversión

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

Al 31 de diciembre de 2017	Activo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo Neto
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(242.420)	127.256
Otros	<u>259.633</u>	<u>(198.728)</u>	<u>60.905</u>
Totales	<u>850.453</u>	<u>(441.148)</u>	<u>409.305</u>

Al 31 de diciembre de 2016			
Terrenos	221.144	-	221.144
Edificios	369.676	(235.351)	134.325
Otros	<u>259.633</u>	<u>(198.728)</u>	<u>60.905</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Totales 850.453 (434.078) 416.374

(b) El detalle y los movimientos de las distintas categorías de los activos de Propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos M\$	Edificios neto M\$	Otros activos, neto M\$	Total propiedad de Inversión, neto M\$
Saldo inicial a 01.01.2017	221.144	134.325	60.905	416.374
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 final al 31 de diciembre de 2017	<u>221.144</u>	<u>127.255</u>	<u>60.905</u>	<u>409.305</u>
Saldo inicial a 01.01.2016	221.144	141.394	60.905	423.444
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 final al 31 de diciembre de 2016	<u>221.144</u>	<u>134.325</u>	<u>60.905</u>	<u>416.374</u>

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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

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.

	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Pérdidas de período	(6.574)	(6.198)
Conciliación de la tasa efectiva de impuesto		
Ingreso por impuesto utilizando la Tasa legal	1.676	1.488
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos	(1.676)	(1.488)
Ajustes al gasto por impuesto Utilizando la tasa legal	-	-
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	-	-

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 10 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	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Reserva para futuras capitalizaciones	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>
Totales	<u>16.235</u>	<u>16.235</u>

Nota11 Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración

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

	Del 01.01.2017 al 31.12.2017	Del 01.01.2016 al 31-12-2016
	M\$	M\$
Ingresos por arriendo	<u>17.345</u>	<u>16.908</u>
Totales	<u>17.345</u>	<u>16.908</u>

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

	Del 01.01.2017 al 31-12-2017	Del 01.01.2016 al 31-12-2016
	M\$	M\$
Depreciación	<u>7.070</u>	<u>7.070</u>
Totales	<u>7.070</u>	<u>7.070</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota11 Ingresos ordinarios, costos de explotación y gastos de administración, continuación

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

	Del 01.01.2017 al 31-12-2017 M\$	Del 01.01.2016 al 31-12-2016 M\$
Honorarios de administración	<u>13.440</u>	<u>12.765</u>
Totales	<u>13.440</u>	<u>12.765</u>

NOTA 12 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:

	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Honorarios por administración	<u>13.440</u>	<u>12.765</u>
Totales	<u>13.440</u>	<u>12.765</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 13 Contingencias y compromisos

La sociedad no posee contingencia ni compromisos.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 14 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	17.344
Más de 1 hasta 5 años	69.378
Más de 5 años	<u>381.580</u>
Total	<u>468.302</u>

El ingreso de enero a Diciembre de 2017, por el arriendo recibido ascendió a M\$ 17.345 (M\$ 16.908 el período enero a Diciembre 2016).

La depreciación de los bienes arrendados ascendió a M\$ 7.070 por el período de enero a Diciembre de 2017 (M\$ 7.070 por el período enero a diciembre 2016).

Nota 15 Medio Ambientes

Al 31 de Diciembre de 2017 no se han efectuado desembolsos por este concepto.

Nota 16 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 Magallanes, con vigencia hasta el 25 de Junio 2019, correspondiente a la propiedad de la Inmobiliaria.

Nota 17 Hechos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre de 2017 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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Nota 18 Distribución de Accionistas

En anexo adjunto se muestra la distribución de los accionistas de acuerdo a la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros.

CAPITAL PAGADO : M\$ 682.496
ACCIONES EMITIDAS : 872
VALOR U.F. 31.12.2017 : \$ 26.798,14

TIPO DE ACCIONISTAS	PORCENTAJE DE PARTICIPACION	NUMERO DE ACCIONISTAS
a) 10% o más de participación en la Sociedad	38,65%	1
b) Menos de 10% de participación con inversión igual o superior a 200 U.F.	1,49%	1
c) Menos del 10% de participación con inversión inferior a 200 U.F.	59,86%	428
TOTAL	100%	430

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

Responsabilidad Social y Desarrollo Sustentable

Nombre
empresa : SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.
Rut : 95,816,000,3
Periodo :12-2017

Número de personas por género

Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	7	0	7
Gerentes	1	0	1
Trabajadores	0	0	0

Número de personas por nacionalidad

Cargo	Chilenos	Extranjeros	Total
Directores	7	0	7
Gerentes	1	0	1
Trabajadores	0	0	0

Número de personas por rango de edad

Cargo	menos de 30 años	Entre 30 y 40	Entre 41 y 50	Entre 51 y 60	Entre 61 y 70	Mas de 70	Total
Directores	0	0	0	1	3	3	7
Gerentes	0	0	0	0	0	1	1
Trabajadores	0	0	0	0	0	0	0

Número de personas por antigüedad

Cargo	menos de 3 años	Entre 3 y 6	Mas de 6 y menos de 9	Entre 9 y 12	Más de 12	Total
Directores	0	1	2	0	4	7
Gerentes	0	0	0	0	1	1
Trabajadores	0	0	0	0	0	0

Brecha Salarial por Género

Cargo	Proporción Ejecutivas / trabajadoras respecto Ejecutivos /trabajadores
1	100%

1. ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL

Los activos corrientes 2017 aumentaron en 23,74%, respecto de Diciembre del 2016, el cual corresponde principalmente al saldo del efectivo y efectivo equivalente.

2. ANÁLISIS DEL RESULTADOS DEL PERIODO

Ingresos de Explotación

Los Ingresos de la explotación de la Sociedad, corresponden íntegramente al arrendamiento de sus bienes inmuebles, los cuales generan rentas por arriendo permanente del inmueble.

Costos de Explotación

Los costos de la explotación de la Sociedad, corresponden íntegramente a la depreciación de los bienes inmuebles de ésta, como se mencionó anteriormente los ingresos provienen de la explotación de éstos.

Gastos de Administración y Ventas

Los gastos de administración y ventas de la Sociedad corresponden a gastos de oficina, honorarios de administración y servicios de auditoría y asesorías.

3. ANÁLISIS DE ÍNDICES FINANCIEROS

LIQUIDEZ:

La liquidez de la Inmobiliaria al 31 de Diciembre de 2017 es de 2,31 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2016 este índice era de 2,96 veces. Esta variación se explica principalmente por el aumento experimentada en el rubro Disponible del Activo Circulante.

RAZÓN ACIDA:

La razón ácida de la Inmobiliaria al 31 de Diciembre de 2017 es de 2,31 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2016 este índice era de 2,95 veces. Esta variación se explica principalmente por la disminución experimentada en el rubro cuentas por pagar comerciales del Pasivo Circulante.

ENDEUDAMIENTO:

El índice de endeudamiento sobre el patrimonio al 31 de Diciembre de 2017 es de 0,83%, mientras que al 31 de Diciembre de 2016 este índice era de 0,48%.

PORCIÓN DEUDA CORTO

Al 31 de Diciembre de 2017 el 30% de la deuda es de corto plazo, al 31 de Diciembre de 2016 la proporción de corto plazo era de 21%.

PORCIÓN DEUDA LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 2017 el 70% de la deuda es de largo plazo, al 31 de Diciembre de 2016 la proporción de largo plazo era de 79%.

RENTABILIDAD:

La Sociedad ha presentado pérdidas durante los dos últimos ejercicios.

4. ANÁLISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO

1. Flujo originado por actividades de la operación:

La Sociedad en sus ingresos de operación cuenta con recursos provenientes de la explotación de sus bienes inmuebles.

El flujo de operaciones al 31 de Diciembre de 2017 fue un ingreso de M\$1.860, a igual fecha del período anterior fue de M\$ 2.520.

2. Flujo originado por actividades de financiamiento:

La Sociedad no obtuvo ningún tipo de financiamiento.

3. Flujo originado por actividades de inversión:

El flujo generado por actividades de inversión al 31 de Diciembre de 2017 es M\$ 0. a igual fecha del período anterior fue de \$ 350.

DETALLE DE ÍNDICES FINANCIEROS

ANÁLISIS RAZONADO

	Unidad	31/12/2017	31/12/2016
LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente: Activos corrientes / Pasivos corrientes	Veces	2,31	2,96
Razón ácida Efectivos disponibles / Pasivos Corrientes	Veces	2,30	2,95
ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento Pasivo Exigible / Patrimonio Total	%	0,82%	0,48%
Proporción de la deuda total:			
Pasivos corrientes	%	30%	21%
Pasivos no corrientes	%	70%	79%

		31/12/2017	31/12/2016
RENTABILIDAD			
Rentabilidad del patrimonio Ganancia (Pérdida) / Patrimonio total	%	(1,59%)	(1,47%)
Resultado operacional	M\$	(6.574)	(6.198)
Composición de los ingresos			
Arriendos percibidos	M\$	17.345	16.908