

INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIAL

Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
e Informe de los Auditores Independientes

Contenido:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera Clasificados Consolidados
Estados de Resultados Integrales Consolidados por Función
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados - Método Directo
Notas a los Estados Financieros Consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 11 de marzo de 2019

A los señores Accionistas de
Inmobiliaria Sixterra S.A. y Filial

Hemos efectuado una auditoria a los estados financieros consolidados adjuntos de Inmobiliaria Sixterra S.A. y Filial, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración

La Administración de Inmobiliaria Sixterra S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo a 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 consolidados 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 consolidados a base de nuestras auditorias. Efectuamos nuestras auditorias de acuerdo con normas de auditoria 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 estén exentos de representaciones incorrectas significativas.

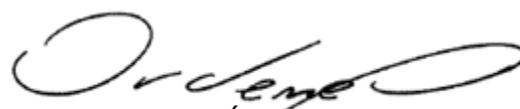
Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los 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.

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 consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Sixterra S.A. y Filial 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.

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.


Patricio Órdenes Cerda

INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIAL

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017

INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIAL

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADOS , CLASIFICADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(En miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota N°	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	2.777.648	121.887
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	44.614	105.859
Activos por impuestos corrientes	9a	-	86.885
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		2.822.262	314.631
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	5	25.118.474	31.326.058
Activos corrientes totales		27.940.736	31.640.689
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipos		1.478	1.259
Total de activos no corrientes		1.478	1.259
TOTAL ACTIVOS		<u>27.942.214</u>	<u>31.641.948</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota N°	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros corrientes	7	-	305.287
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	391.325	306.918
Otras provisiones corrientes		-	6.573
Pasivos por impuestos corrientes	9a	1.865.950	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	10a	-	6.090
Total de pasivos corrientes		<u>2.257.275</u>	<u>624.868</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivo por impuestos diferidos	9b	680.647	1.327.269
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	10b	38.813	27.644
Total de pasivos no corrientes		<u>719.460</u>	<u>1.354.913</u>
Total pasivos		<u>2.976.735</u>	<u>1.979.781</u>
PATRIMONIO:			
Capital emitido	11b	8.082.128	8.082.128
Ganancias acumuladas		17.333.247	22.029.935
Otras reservas	11e	(449.896)	(449.896)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>24.965.479</u>	<u>29.662.167</u>
Total de patrimonio		<u>24.965.479</u>	<u>29.662.167</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u><u>27.942.214</u></u>	<u><u>31.641.948</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIAL

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR FUNCION

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	12	12.589.669	756.486
COSTO DE VENTAS	13	<u>(6.298.395)</u>	<u>(689.684)</u>
GANANCIA BRUTA		<u>6.291.274</u>	<u>66.802</u>
Gastos de administración	14	(500.135)	(364.651)
Otros gastos, por función		(4.321)	(7.297)
Otras pérdidas	15	(66.959)	(66.000)
Ingresos financieros		37.671	587
Costos financieros		(3.993)	(8.097)
Resultado por unidades de reajuste		<u>745</u>	<u>(4.758)</u>
(Pérdida) Ganancia antes de impuestos		5.754.282	(383.414)
Resultado por impuestos a las ganancias	9c	<u>(1.250.970)</u>	<u>(100.439)</u>
(Pérdida) Ganancia procedente de operaciones continuadas		<u>4.503.312</u>	<u>(483.853)</u>
Ganancia (Pérdida) del período		<u><u>4.503.312</u></u>	<u><u>(483.853)</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIAL

ESTADOS CONSOLIDADOS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(En miles de pesos - M\$)

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Estados de otros resultados integrales		
Ganancia (Pérdida) del período	4.503.312	(483.853)
Otros ingresos y gastos con cargo o abono en el patrimonio neto		
Otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>-</u>
Otros ingresos y gastos con cargo o abono en el patrimonio neto, total	<u>-</u>	<u>-</u>
Total Resultado de ingresos y gastos integrales	<u>4.503.312</u>	<u>(483.853)</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles		
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a los accionistas mayoritarios	4.503.312	(483.853)
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a participaciones no controladoras	<u>-</u>	<u>-</u>
Total Resultado de ingresos y gastos integrales	<u>4.503.312</u>	<u>(483.853)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA SIXTERR S.A. Y FILIAL**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN:			
Cobro procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		12.694.381	677.290
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(542.800)	(653.392)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(173.408)	(118.254)
Dividendos pagados		(9.075.676)	(32.734)
Intereses pagados		(2.218)	-
Intereses recibidos		37.671	558
Impuesto a las ganancias (pagadas) reembosados		88.899	(122.485)
Otras entradas (salidas) de efectivo		<u>(62.155)</u>	<u>(10.876)</u>
Flujos de efectivos netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>2.964.694</u>	<u>(259.893)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSION			
		<u>-</u>	<u>-</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Préstamos bancarios recibidos	7	-	398.794
Pago de préstamos bancarios	7	(308.933)	(103.487)
Pago de préstamos a entidades relacionadas	6c	-	(70.867)
Préstamos de entidades relacionadas	6c	<u>-</u>	<u>70.867</u>
Flujos de efectivos netos (utilizados en) procedentes de financiación		<u>(308.933)</u>	<u>295.307</u>
INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		<u>2.655.761</u>	<u>35.414</u>
INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		2.655.761	35.414
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO		<u>121.887</u>	<u>86.473</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		<u><u>2.777.648</u></u>	<u><u>121.887</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIAL

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

		Capital emitido	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladoras	Patrimonio total
	Nota	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01 de enero de 2018		8.082.128	(449.896)	22.029.935	29.662.167	-	29.662.167
Dividendo		-	-	(9.200.000)	(9.200.000)	-	(9.200.000)
Ganancia del período		-	-	4.503.312	4.503.312	-	4.503.312
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	11	<u>8.082.128</u>	<u>(449.896)</u>	<u>17.333.247</u>	<u>24.965.479</u>	<u>-</u>	<u>24.965.479</u>
Saldo inicial 01 de enero de 2017		8.082.128	(449.896)	22.538.788	30.171.020	-	30.171.020
Dividendo		-	-	(25.000)	(25.000)	-	(25.000)
Pérdida del período		-	-	(483.853)	(483.853)	-	(483.853)
Saldo final al 31 de diciembre de 2017		<u>8.082.128</u>	<u>(449.896)</u>	<u>22.029.935</u>	<u>29.662.167</u>	<u>-</u>	<u>29.662.167</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIAL

INDICE

Contenido	Página
1. ENTIDAD QUE REPORTA	1
2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y POLITICAS CONTABLES	1
a) Bases de preparación	1
b) Bases de consolidación	2
c) Período contable	4
d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	5
e) Transacciones en moneda extranjera	6
f) Compensación de saldos y transacciones	6
g) Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	6
h) Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles excluyendo la plusvalía comprada	7
i) Reconocimientos de ingresos	7
j) Activos financieros	7
k) Método de la tasa de interés efectiva	8
l) Deterioro de activos financieros	8
m) Pasivos financieros	8
n) Provisiones	9
o) Pasivos contingentes	9
p) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	10
q) Dividendo mínimo	10
r) Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)	11
s) Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	18
t) Clasificación corriente y no corriente	18
u) Estado de flujo de efectivo	19
v) Medio ambiente	19
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	19
4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	20
5. ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICIÓN CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA	20
6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	22
7. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	23
8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	23
9. IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS	23
10. PROVISION POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	24
11. PATRIMONIO NETO	25
12. INGRESOS ORDINARIOS	27
13. COSTO DE VENTA	27
14. GASTOS DE ADMINISTRACION	28
15. OTRAS PERDIDAS	28
16. INFORMACION POR SEGMENTOS	28
17. MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA	29
18. CONTINGENCIAS	30
19. SANCIONES	30
20. HECHOS POSTERIORES	30

INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras en miles de pesos)

1. ENTIDAD QUE REPORTA

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 24 de abril de 2013, celebrada por la sociedad Sintex S.A. se acordó la división de ésta en dos sociedades anónimas abiertas, subsistiendo Sintex S.A. como continuadora legal con su misma personalidad jurídica y acordándose la constitución de una nueva sociedad anónima abierta denominada Inmobiliaria Sixterra S.A., la cual nació producto de la división, sobre la base del balance de división al 31 de diciembre de 2012.

Inmobiliaria Sixterra S.A. (en adelante la Compañía), se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 9 de mayo de 2013, pactando su domicilio en las ciudades de Viña del Mar y Santiago.

Inmobiliaria Sixterra S.A. es una sociedad cuya actividad está orientada principalmente a inversiones en el ámbito inmobiliario, siendo a nivel patrimonial, su mayor filial la sociedad Inversiones Sixterra S.A., la que tiene por objeto el mercado inmobiliario enfocado en el sector industrial.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N° 1110, de fecha 22 de octubre de 2013.

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y POLITICAS CONTABLES

a. Bases de preparación - Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes a esa fecha y emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y las Normas de la Comisión para el Mercado Financiero.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados a partir de los registros contables mantenidos por la Sociedad Matriz y por las otras entidades que forman parte de Inmobiliaria Sixterra S.A.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios. El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independiente si este precio observable o estimado utilizando otra técnica de valorización. La Compañía considera las características de los activos y pasivos si los participantes del mercado toman esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros es determinado de dicha forma, excepto por las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor de mercado, pero que no son valor razonable, tales como el valor neto de realización de NIC 2 o el valor de uso de NIC 36.

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Sixterra S.A. y filial al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

b. Bases de consolidación - Los estados financieros consolidados incorporan los estados financieros de la Compañía matriz y las entidades controladas por la Compañía. El control es alcanzado cuando la Compañía:

- Tiene el control sobre la inversión,
- Está expuesto o tiene el derecho, a los retornos variables del involucramiento con la inversión, y
- Tiene la capacidad para usar su control para afectar los retornos de la inversión.

La Compañía efectuó su evaluación sobre control basada en todos los hechos y circunstancias y la conclusión es reevaluada si existe un indicador de que hay cambios de al menos uno de los tres elementos detallados arriba.

Cuando la Compañía tiene menos que la mayoría de los derechos de voto de una inversión, alcanza el control cuando los derechos de votos son suficientes para en la práctica, dar la habilidad para dirigir las actividades relevantes de la inversión en forma unilateral. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias en la evaluación si los derechos de voto en una inversión son suficientes para dar el control, incluyendo:

- El tamaño de la participación del derecho de voto de la Compañía en relación con el tamaño y la dispersión de los otros tenedores de voto,
- Derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, otros tenedores u otras partes,
- Derechos originados en acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho adición y circunstancias que indique que la Compañía tiene o no, la habilidad para dirigir las actividades relevantes cuando las decisiones necesitan ser efectuadas, incluyendo patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas de anteriores.

La consolidación de una filial comienza cuando la Compañía obtiene control sobre la filial y termina cuando la Compañía pierde el control de la filial. Específicamente, los ingresos y gastos de una filial adquirida o vendida durante el año son incluidos en el estado de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene control hasta la fecha cuando la Sociedad ya no controla a la filial.

Los resultados y cada componente de otros resultados integrales se atribuyen a los propietarios de la Compañía y a las participaciones no controladoras. El resultado integral total de la filial se atribuye a los propietarios de la Compañía y a las participaciones no controladoras incluso si esto resulta que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los efectos de las transacciones significativas realizadas con la sociedad filial han sido eliminados y se ha reconocido la participación de los inversionistas minoritarios que se presenta en el balance general y en el estado de resultados, en la cuenta participación no controladora.

- i. **Filiales:** Una filial es una entidad sobre la cual la Compañía ejerce directa o indirectamente control según se definió anteriormente. Se consolidan por este método aquellas entidades en las que a pesar de no tener este porcentaje de participación se entiende que sus actividades se realizan en beneficio de la sociedad, estando expuesta a todos los riesgos y beneficios de la entidad dependiente.

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Los cambios en la participación de la Compañía en la propiedad de una subsidiaria que no resultan en la pérdida de control sobre la filial se contabilizan como transacciones de patrimonio. Los importes en libros de la participación de la Compañía y las participaciones controladoras son ajustados para reflejar el cambio en sus participaciones relativas en la filial. Cualquier diferencia entre el importe por el cual las participaciones no controladoras son ajustadas y el valor razonable de la consideración pagada o recibida se reconoce directamente en patrimonio y se atribuye a los propietarios de la Sociedad.

- ii. **Asociadas y negocios conjuntos:** Una asociada es una entidad sobre la cual la Sociedad ejerce influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones de políticas financieras y operativas de una inversión, pero no control o control conjunto sobre esas políticas. Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del acuerdo conjunto. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados, activos y pasivos de las asociadas son incorporados en estos Estados Financieros utilizando el método de la participación, excepto cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso es contabilizada en conformidad con IFRS 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Bajo el método de la participación, las inversiones en asociadas y/o negocios conjuntos son registradas inicialmente al costo, y son ajustadas posteriormente en función de los cambios que experimenta, tras la adquisición, la porción de los activos netos de la asociada que corresponde a la Sociedad, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto excede su participación en éstos, la entidad dejará de reconocer su participación en las pérdidas adicionales. La participación en una asociada o negocio conjunto será el importe en libros de la inversión en la asociada o negocio conjunto determinado según el método de la participación, junto con cualquier participación a largo plazo que, en esencia, forme parte de la inversión neta de la entidad en la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en una asociada y/o negocio conjunto se contabilizará utilizando el método de la participación, desde la fecha en que pasa a ser una asociada o negocio conjunto. En el momento de la adquisición de la inversión en una asociada y/o negocio conjunto cualquier exceso del costo de la inversión sobre y la parte de la Compañía en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada, se contabilizará como plusvalía, y se incluirá en el importe en libros de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada sobre el costo de la inversión, después de efectuar una reevaluación, será reconocida inmediatamente en los resultados integrales en el período en el cual la inversión fue adquirida.

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Compañía no tiene sociedades de control conjunto.

- iii. **Combinación de negocios** - Las combinaciones de negocios están contabilizadas usando el método de la compra. Esto involucra el reconocimiento de activos identificables (incluyendo activos intangibles anteriormente no reconocidos) y pasivos (incluyendo pasivos contingentes y excluyendo reestructuraciones futuras) del negocio adquirido al valor justo. Si estas combinaciones de negocios implican adquirir el control de una inversión en la cual la Compañía tenía influencia significativa o control conjunto, dicha participación previa se registra al valor justo reconociendo el efecto en resultados.

El detalle de las sociedades filiales incluidas en la consolidación es el siguiente:

RUT	Nombre sociedad	Moneda funcional	Porcentaje de participación			
			31.12.2018		31.12.2017	
			Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
76.075.714-4	Inversiones Sixterra S.A.	Peso Chileno	99,99	0,01	99,99	0,01

c. **Período contable** - Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Clasificado por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estado Consolidado de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

d. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas - La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de la Compañía, que manifiesta que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los Estados Financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Los presentes estados financieros consolidados fueron aprobados por el Directorio de la Compañía en su sesión de fecha 11 de marzo de 2019.

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- (i) Deterioro de activos: La Compañía revisa el valor libro de sus activos tangibles e intangibles para determinar si hay cualquier indicio que el valor libro no puede ser recuperable. Si existe dicho indicio, el valor recuperable del activo se estima para determinar el alcance del deterioro. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo de efectivo independiente, son agrupados en una Unidad Generadora de Efectivo (“UGE”) a la cual pertenece el activo. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor valor entre su valor justo y su valor libro.

La Administración 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.

En el caso de los activos financieros que tienen origen comercial, la Compañía tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la incobrabilidad del saldo vencido, la cual es determinada en base a un análisis de la antigüedad, recaudación histórica y el estado de la recaudación de las cuentas por cobrar.

- (ii) La probabilidad de ocurrencia y el 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 consolidados, sin embargo, los acontecimientos futuros podrían obligar a modificarlas en los próximos ejercicios (de forma prospectiva como un cambio de estimación).

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Sin embargo, 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 conforme a lo establecido en NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

e. Transacciones en moneda extranjera - Los estados financieros consolidados se presentan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Compañía (su moneda funcional).

En la preparación de los estados financieros consolidados, las transacciones en monedas distintas a la moneda funcional de la compañía (monedas extranjeras) se convierten a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. En la fecha de cada Estado de Situación Financiera Consolidados, los activos y pasivos monetarios expresados en monedas extranjeras son convertidos a las tasas de cambio de cierre del estado de situación.

Las “Unidades de Fomento” (UF) son unidades de reajuste las cuales son convertidas a pesos chilenos, la variación de la tasa de cambio es registrada en el Estado Consolidado de Resultados Integrales en el ítem “Resultados por unidades de reajuste”.

Los activos y pasivos denominados en Dólares Estadounidenses (US\$) y Unidades de Fomento, han sido convertidos a Pesos Chilenos (moneda de presentación) a los tipos de cambio observados a la fecha de cierre:

Moneda	31.12.2018	31.12.2017
	\$	\$
Dólar	694,77	614,75
UF	27.565,79	26.798,14

f. Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan ni 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 y la Compañía tiene 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 la cuenta de resultados.

g. Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta - Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta se reconocen al valor razonable de acuerdo con los criterios establecidos en la NIIF 5, la cual señala en el párrafo N° 5 letra d, que los activos no corrientes serán medidos y contabilizados según el modelo del valor razonable establecido en NIC 40 Propiedades de Inversión.

h. Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles excluyendo la plusvalía comprada - La Compañía evalúa anualmente el deterioro del valor de los activos, conforme a la metodología establecida por la Compañía de acuerdo con lo establecido en la NIC36.

- Deterioro, inversiones en sociedades filiales y asociadas - Se revisan los activos en cuanto a su deterioro, a fin de verificar si existe algún indicio que el valor libro sea menor al importe recuperable. Si existe dicho indicio, el valor recuperable del activo se estima para determinar el alcance del deterioro (de haberlo). En caso que el activo no genere flujos de caja que sean independientes de otros activos, la Compañía determina el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la cual pertenece el activo.

El valor recuperable es el más alto entre el valor justo menos los costos de vender y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, se calcula el valor presente de los flujos de caja futuros descontados, a una tasa asociada al activo evaluado.

Si el valor recuperable de un activo se estima que es menor que su valor libro, este último disminuye al valor recuperable.

- Deterioro de activos financieros: En el caso de los que tienen origen comercial, la Compañía tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido.

i. Reconocimiento de ingresos - Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer los ingresos.

- **Venta de bienes** - Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando los riesgos y los beneficios significativos de la Propiedades de los bienes han sido traspasados al comprador, generalmente al despachar los bienes.

- **Ingresos por prestación de servicios** - Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

- **Ingresos por intereses** - Los ingresos son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del principal que está pendiente de pago y de la tasa de interés aplicable.

j. Activos financieros - Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A valor razonable a través de resultados.
- Préstamos y cuentas a cobrar.
- Mantenedos hasta su vencimiento.
- Disponibles para la venta.

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de reconocimiento inicial.

- (i) **Activos financieros a valor razonable a través de resultados** - Su característica es que se incurre en ellos principalmente con el objeto de venderlos en un futuro cercano, para fines de obtener rentabilidad y oportuna liquidez. Estos instrumentos son medidos a valor razonable y las variaciones en su valor se registran en resultados en el momento que ocurren.
- (ii) **Préstamos y cuentas por cobrar** - Se registran a su costo amortizado, que corresponde al valor de mercado inicial, menos las devoluciones de, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de tasa de interés efectiva, con efecto en resultados del período.
- (iii) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Son aquellos que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento, se registran a su costo amortizado.
- (iv) **Activos financieros disponibles para la venta:** Son aquellos activos financieros que se designan específicamente en esta categoría.

k. Método de la tasa de interés efectiva - Corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos por intereses durante todo el periodo correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos) durante la vida esperada del activo financiero.

l. Deterioro de activos financieros - Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados. En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

m. Pasivos financieros - Los pasivos financieros se clasifican ya sea como pasivo financiero a “valor razonable a través de resultados” o como “otros pasivos financieros”.

- **Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados** - 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.
- **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.

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por pagar durante la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un período menor cuando el pasivo asociado tenga una opción de prepago que se estime será ejercida.

Los préstamos financieros se presentan a valor neto, es decir, rebajando los gastos asociados a su emisión.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros únicamente cuando las obligaciones son canceladas, anuladas o expiran.

- **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 sustancia del acuerdo contractual.
- **Instrumentos de patrimonio** - Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos 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.

Los aumentos de capital realizados en activos y pasivos recibidos distintos de efectivo y efectivo equivalente, se registran al valor justo de los mismos.

n. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o constructiva) como resultado de un suceso pasado, es probable que La Compañía tenga que cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que conllevan la obligación. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor temporal del dinero es significativo).

Cuando se espera de un tercero la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconocen en una cuenta por cobrar como un activo si es prácticamente seguro que se recibirá el desembolso y se puede medir el importe de la cuenta por cobrar con confiabilidad.

o. Pasivos contingentes - Son obligaciones surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya información está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

p. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos - La Compañía y sus filiales en Chile determinan la base imponible y calculan su impuesto a la renta de acuerdo con las Normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta. Sus filiales en el extranjero lo hacen según las normas de los respectivos países.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12 “Impuesto a las ganancias”, excepto por la aplicación en 2014 del Oficio Circular N°856 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, el 17 de octubre de 2014, el cual establece que las diferencias en pasivos y activos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, deben contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.

El resultado por impuesto a las ganancias del ejercicio, se determina como la suma del impuesto corriente de las distintas sociedades filiales y resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del período, una vez aplicadas las deducciones tributarias, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos tributarios. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera que estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

El impuesto corriente y las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en los resultados consolidados o directamente en las cuentas de patrimonio del estado de situación financiera, según corresponda.

Los activos por impuestos diferidos y créditos tributarios se reconocen únicamente cuando se considera probable que existan ganancias tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias y hacer efectivos los créditos tributarios. Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de plusvalías compradas y de aquellas cuyo origen está dado por la valorización de las inversiones en filiales y asociadas, en las cuales la Compañía pueda controlar la reversión de las mismas y es probable que no se reviertan en un futuro previsible.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir en la medida de que ya no se estime probable que estarán disponibles suficientes ganancias fiscales como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos tributarios no monetarios que se determinan en pesos chilenos (o la moneda local que corresponda) y son traducidos a la moneda funcional de la Compañía al tipo de cambio de cierre de cada período, las variaciones de la tasa de cambio dan lugar a diferencias temporales.

q. Dividendo mínimo - El Artículo N°79 de la Ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la junta respectiva, por la unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

De acuerdo a los estatutos sociales, la Sociedad mantiene la política de repartir no menos de un 30% de las utilidades líquidas distribuibles del ejercicio, mediante un dividendo definitivo, sin perjuicio que el Directorio pueda acordar la distribución de algún dividendo provisorio siempre que no hubiere pérdidas acumuladas.

El Directorio ha acordado deducir o reflejar las variaciones relevantes del valor razonable de los activos y pasivos no realizados para efectos de determinar la utilidad líquida distribuible.

r. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)

a. Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 , Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 , Ingresos procedentes de contratos con clientes	Períodos 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 NIIF2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos 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)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras anuales ciclo 2014 - 2016 (enmiendas a NIIF1 y NIC28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 , Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 , Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 17 , Contratos de Seguros	Períodos 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.
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015 - 2017 (enmiendas a NIIF3, NIIF11, NIC12 y NIC23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC1 y NIC8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 , Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

Para la aplicación de la NIIF 16, la Administración está evaluando el impacto el cual se estima no tendrá un efecto significativo en los Estados Financieros Consolidados de Inmobiliaria Sixterra S.A. y Filial.

La aplicación de las NIIF 9 y NIIF 15 para la Sociedad y su filial se encuentran detalladas de la siguiente forma:

NIIF 15, Ingresos procedentes de Contratos con Clientes

El 28 de mayo de 2014, el IABS publicó NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes. NIIF 15, establece un modelo único integral para que las entidades utilicen para contabilizar los ingresos que se originan de contratos con clientes. La aplicación de NIIF 15, reemplazará las guías actuales de reconocimiento de ingresos en NIC 18 Ingresos, NIC 11 Contratos de Construcción, y las interpretaciones relacionadas.

El principio central de NIIF 15 es que una entidad debería reconocer los ingresos para representar la transferencia de bienes prometidos o servicios a clientes en un importe que refleja la consideración a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Bajo NIIF 15, una entidad reconoce ingresos cuando (o como) se satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el ‘control’ de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular es transferida al cliente.

Se han agregado guías más prescriptivas en NIIF 15 para tratar escenarios específicos. Además, se requieren revelaciones más extensas.

En abril de 2016, el IASB publicó Clarificaciones a NIIF 15 en relación con la identificación de obligaciones de desempeño, consideraciones de principal versus agente, así como también guías de aplicación para licencias.

NIIF 15, incluyendo las aclaraciones emitidas en abril de 2016, es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades pueden escoger aplicar NIIF 15 retrospectivamente o utilizar un enfoque modificado de transición, el cual consiste en aplicar NIIF 15 retrospectivamente solamente a los contratos que sean contratos finalizados a la fecha de aplicación inicial.

La Administración ha considerado el potencial impacto de la adopción de esta Norma, y ha concluido que la norma NIIF 15 de Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes, no tiene impacto relevante en los actuales modelos de operación de Inmobiliaria Sixterra S.A. y Filial. Esto debido a que la sociedad reconoce los ingresos y costos en el momento en que se dé cumplimiento a las obligaciones de desempeño (bienes o servicios a transferir) pactadas según contrato u otra vía acorde a las prácticas tradicionales del negocio

NIIF 15 utiliza los términos ‘activo del contrato’ y ‘pasivo del contrato’ para describir lo que podría comúnmente ser conocido como ‘ingresos devengados’ e ‘ingresos diferidos’, sin embargo, la Norma no prohíbe a una entidad a usar descripciones alternativas en el estado de situación financiera. La Sociedad y su filial ha adoptado la terminología utilizadas en NIIF 15 para describir esos saldos de balance.

La aplicación de NIIF 15 no ha tenido un impacto en el patrimonio de la Sociedad y su filial al cierre del período 2018.

NIIF 9, Instrumentos Financieros

NIIF 9 sustituye a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

La Administración de Inmobiliaria Sixterra S.A. y Filial, considera que esta modificación normativa, no tiene impacto relevante sobre el importe en libro de sus estados financieros, así como tampoco en la clasificación de activos y pasivos financieros.

Salvo para la aplicación del modelo de pérdida crediticia esperada (enfoque simplificado), el cual fue diseñado en base al historial de bajas de cuentas de la Sociedad y la proyección del riesgo. La aplicación de los requerimientos de deterioro del valor de la Norma NIIF 9.

Los principales requerimientos de la NIIF 9 son:

Clasificación y valoración de instrumentos financieros Activos financieros

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y valoración de los activos financieros que refleja el modelo de negocio en el que se gestionan los activos y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: valorados a costo amortizado, valorados a valor razonable con cambios en otro resultado integral, y valorados a valor razonable con cambios en resultados. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de inversiones mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y partidas a cobrar y disponibles para la venta.

La clasificación de los instrumentos financieros en una categoría de costo amortizado o de valor razonable tiene que pasar por dos pruebas: el modelo de negocio y la evaluación del flujo de efectivo contractual, comúnmente conocido como el "Criterio de sólo pago de principal e intereses" (en adelante, SPPI). El propósito de la prueba SPPI es determinar si de acuerdo a las características contractuales del instrumento sus flujos de caja representan sólo la devolución de su principal e intereses, entendidos básicamente como la compensación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito del deudor.

Un instrumento financiero se clasificará en la cartera de costo amortizado cuando se gestiona con un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para recibir flujos de efectivo contractuales, y cumpla la prueba del SPPI. Se clasificarán en la cartera de activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se gestionan con un modelo de negocio cuyo objetivo combina la percepción de los flujos de efectivo contractuales y las ventas y cumpla la prueba del SPPI. Se clasificarán a valor razonable con cambios en resultados siempre que por el modelo de negocio de la entidad para su gestión o por las características de sus flujos de efectivo contractuales no sea procedente clasificarlo en alguna de las carteras descritas anteriormente.

Se realizó una identificación de los activos financieros y una posterior agrupación en los modelos de negocio de la Sociedad y su filial, según lo señalado anteriormente.

A continuación, se resume el análisis del tratamiento de los activos financieros y se muestra los modelos negocios identificados:

Para los instrumentos de deuda, la normativa NIIF 9 requiere que se realice el análisis de modelo de negocio y test de “Sólo Pago de Principal e intereses”.

Costo Amortizado (CA): En el caso que el activo financiero se administre con la intención de mantenerlo para cobrar los flujos de caja contractuales (en adelante “Modelo de Negocio Mantener”) y el activo financiero tenga características de deuda y sea “Sólo Pago de Principal e intereses” (en adelante “pasa el test SPPI”), la Compañía otorgará el tratamiento de Costo Amortizado con efecto en Resultados a esa inversión.

Valor razonable en Patrimonio (VRCCORI): En el caso que el activo financiero se administre con la intención de mantenerlo para cobrar los flujos de caja contractuales y venderlo (en adelante “Modelo de Negocio Mantener y Vender”), y el activo financiero pasa el test SPPI, la Compañía otorgará el tratamiento de Valor razonable con efectos en Patrimonio a esa inversión.

Valor razonable en Resultado (VRCCR: En el caso que el activo financiero se administre con la intención de venderlo y el activo financiero pasa o no pasa el test SPPI, la Compañía otorgará el tratamiento de Valor razonable con efectos en Resultado a esa inversión.

Es importante mencionar que el nivel de rotación de acuerdo a la normativa no es concluyente para determinar el modelo de negocio, pero sí es una referencia de la intencionalidad de la gestión de la cartera de activos.

Para los activos financieros que son Fondos Mutuos o Depósitos a Plazo, se entiende en primera instancia que no pasan el test de SPPI, razón por la cual, el tratamiento y medición será al Valor Razonable con efecto en Resultado. La toma de dichos instrumentos se basa principalmente, en la inversión de los excedentes de caja disponibles en cuotas de Fondos Mutuos o Depósitos a Plazo, libres de riesgo y en un estándar corporativo, con la finalidad de custodiar los fondos que se encuentran en la caja, los cuales se liquidan en el momento que cada Sociedad necesite disponer de ellos.

Pasivos financieros

La NIIF 9 mantiene en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de pasivos financieros. Por ello, salvo lo expuesto anteriormente sobre cambios motivados por la asignación a un modelo de negocio de los activos con los que están relacionados, se mantiene la clasificación de pasivos financieros bajo la NIC 39. Sin embargo, un aspecto novedoso introducido por la NIIF 9 es el reconocimiento de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros a los que se les aplica la opción de valor razonable. En este caso, los cambios en el valor razonable que es atribuible al propio riesgo de crédito se reconocen como Otro resultado integral, mientras que el resto de la variación se reconoce en resultados. En cualquier caso, la variación del propio riesgo de crédito se podrá reconocer en resultados si el tratamiento descrito anteriormente genera alguna asimetría contable.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdidas incurridas" de la NIC 39 por un modelo de "pérdida de crédito esperada". El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros valorados a costo amortizado y a los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto para las inversiones en instrumentos de patrimonio; y a los contratos de garantías financieras y compromisos de préstamo unilateralmente revocables por la Entidad. Igualmente, se excluyen del modelo de deterioro todos los instrumentos financieros valorados a valor razonable con cambio en resultados.

La nueva norma clasifica los instrumentos financieros en tres categorías, que dependen de la evolución de su riesgo de crédito desde el momento del reconocimiento inicial.

La primera categoría recoge las operaciones cuando se reconocen inicialmente (Stage 1), la segunda comprende las operaciones para las que se ha identificado un incremento significativo de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial (Stage 2) y, la tercera, las operaciones deterioradas (Stage 3).

El cálculo de las coberturas por riesgo de crédito en cada una de esas tres categorías, debe realizarse de manera diferente. De este modo, se debe registrar la pérdida esperada a 12 meses para las operaciones clasificadas en la primera de las categorías mencionadas, mientras que se deben registrar las pérdidas estimadas para toda la vida esperada remanente de las operaciones clasificadas en las otras dos categorías.

Así, la NIIF 9 diferencia entre los siguientes conceptos de pérdida esperada:

Pérdida esperada a 12 meses: son las pérdidas de crédito esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros; y Pérdida esperada a lo largo de la vida de toda la operación: son las pérdidas de crédito esperadas que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero.

Todo ello requiere un juicio considerable, tanto en la modelización para la estimación de las pérdidas esperadas como en las previsiones, sobre cómo los factores económicos afectan a dichas pérdidas, que se deben realizar sobre una base ponderada por su probabilidad.

Para aquellos instrumentos financieros derivados de NIIF 15 y otros se aplicará el método simplificado para el cálculo del deterioro.

Contabilidad de coberturas

La contabilidad general de coberturas también implica cambios, pues el enfoque de la NIIF 9 es distinto al de la NIC 39, al tratar de alinear la contabilidad con la gestión económica del riesgo. Asimismo, la NIIF 9 permite aplicar contabilidad de coberturas a una mayor variedad de riesgos e instrumentos de cobertura.

NIIF 9 Modificada - Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa

Las modificaciones a la NIIF 9 permiten a las entidades valorar determinados activos financieros prepagables con compensación negativa a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumple una condición específica, en lugar de hacerlo a valor razonable con cambios en resultados. La condición es que el activo financiero cumpla con los requisitos para considerar que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses salvo por esa opción de cancelación anticipada.

Las modificaciones son de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

s. Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

Reclasificación de Propiedades de Inversión a Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

Para todas las otras materias relacionadas con la presentación de sus estados financieros consolidados, la Compañía utiliza las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”).

t. Clasificación corriente y no corriente

Activo corriente: Un activo debe clasificarse como corriente cuando:

- a) Su saldo se espera realizar, o se tiene para su venta o consumo, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la empresa;
- b) Se mantiene fundamentalmente por motivos comerciales, o para un plazo corto de tiempo, y se espera realizar dentro del período de doce meses tras la fecha del balance; o
- c) Se trata de efectivo u otro medio líquido equivalente, cuya utilización no esté restringida.

Todos los demás activos deben clasificarse como no corrientes.

Activo no corriente: Un activo que no cumpla la definición de activo corriente

Pasivo Corriente: Un pasivo debe clasificarse como corriente cuando:

- a) Se espera liquidar en el curso normal de la operación de la empresa.
- b) Debe liquidarse dentro del período de doce meses desde la fecha del balance.

Todos los demás pasivos deben clasificarse como no corrientes.

u. Estado de flujo de efectivo - Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Sociedad ha definido el efectivo en caja y bancos como efectivo y equivalente de efectivos.

Actividades de operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

v. Medio ambiente - La Compañía, adhiere a los principios del Desarrollo Sustentable, los cuales compatibilizan el desarrollo económico cuidando el medio ambiente y la seguridad y salud de sus colaboradores.

La Compañía reconoce que estos principios son claves para el bienestar de sus colaboradores, el cuidado del entorno y para lograr el éxito de sus operaciones.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición del rubro efectivo y efectivo equivalente, es la siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Efectivo en caja	295	21.644
Saldo en bancos	1.407	-
Fondos Mutuos Banchile Inversiones	<u>2.775.946</u>	<u>100.243</u>
Total	<u><u>2.777.648</u></u>	<u><u>121.887</u></u>

Los Fondos Mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos y los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros. El valor razonable de estas inversiones corresponde al producto entre el número de cuotas invertidas y el último valor cuota informado públicamente al mercado, para cada uno de los fondos mutuos invertidos, el que a su vez corresponde también al valor de liquidación (rescate) de ésta inversión. Los cambios en el valor razonable de otros activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en “Ingresos Financieros” en el estado de resultados integrales.

El efectivo y efectivo equivalente no tiene restricciones de disponibilidad.

4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición de los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es la siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Venta propiedades	-	90.543
Arriendos propiedades	-	10.714
Fondo por rendir *	42.358	2.346
Otras cuentas por cobrar	<u>2.256</u>	<u>2.256</u>
Total	<u><u>44.614</u></u>	<u><u>105.859</u></u>

*Corresponden a fondos en DCV Registros S.A. para pago de dividendos.

5. ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICIÓN CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

A partir del 01 de octubre de 2015, la Sociedad reclasificó M\$38.181.705 desde el rubro “Propiedades de Inversión” al rubro “Activos no corrientes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta”, este monto corresponde a la totalidad de las propiedades que posee la Sociedad. Este cambio se debe fundamentalmente a que, desde esa fecha, todas las propiedades que posee la Sociedad se encuentran a la venta a través de corredores de propiedades con los cuales se mantienen acuerdo de ventas de las mismas sin exclusividad. Y todo lo anterior, en concordancia con la primera etapa de los planes de ventas impulsados por la Administración de la Sociedad. El valor mencionado fue determinado en su momento por un perito independiente con capacidad profesional reconocida.

La sociedad mantiene acuerdos comerciales con corredores de propiedades de la zona, quienes se mantienen en constante búsqueda de potenciales clientes que se pueden interesar en los terrenos de la sociedad. Cabe destacar, que los terrenos no son de un atractivo comercial normal (inmobiliario), ya que, son de muy escasa transacción y dependen de la necesidad puntual de un interesado.

Los terrenos están dispuestos en condición de ser vendidos en el momento en que un potencial comprador se interese y se logre el acuerdo en precio.

Desde el año 2015, se ha materializado la venta de varios terrenos pasando de un total de activos por M\$ 31.972.080 (en 2015) a M\$ 25.118.474 al 31 de diciembre de 2018.

La composición de rubro es el siguiente:

TERRENOS	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Terrenos, saldo inicial	31.326.058	31.846.113
Enajenación terrenos (*)	(6.207.584)	(520.055)
Otros costos en terrenos	-	-
Cambio neto en terrenos, total	(6.207.584)	(520.055)
Terrenos, saldo final	<u>25.118.474</u>	<u>31.326.058</u>

(*) Por el año 2018, venta de los terrenos de Limache N° 3207 (Rol 703-08), Limache N° 3117 (Rol 703-05), Limache N° 3334 (Rol 1592-16) y Limache N° 3232 (Rol 1592-12), todos a un tercero no relacionado.

(*) Para el año 2017, corresponde a la venta del terreno de 2 Norte 1285 Lote S3 de Con Con a un particular no relacionado.

La Sociedad tiene título válido de todos los activos que aparecen en el estado de situación financiera, no hay gravámenes o garantías o hipotecas sobre los activos, ni éstos han sido dados en prenda. Todos los activos por los cuales la Sociedad tiene títulos de propiedad válidos aparecen en los estados financieros.

El detalle de las propiedades es el siguiente:

Comuna	Destino	31.12.2018	31.12.2017
		M\$	M\$
Con Con	Venta	2.098.706	2.098.706
Puchuncavi	Venta	10.522.056	10.522.056
Quintero	Venta	12.497.712	12.497.712
Viña del Mar	Venta	-	6.207.584
Total		<u>25.118.474</u>	<u>31.326.058</u>

Se incluyen en el resultado las siguientes cifras por:

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Arriendo operativos	194.890	415.943
Venta inmueble	<u>12.394.779</u>	<u>340.543</u>
Total ingresos	<u>12.589.669</u>	<u>756.486</u>
Costo inmueble	(6.196.009)	(520.055)
Contribuciones	<u>(102.386)</u>	<u>(169.629)</u>
Total gastos directos	<u>(6.298.395)</u>	<u>(689.684)</u>

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

i) El controlador principal de la sociedad Inmobiliaria Sixterra S.A. es la familia Navarrete, integrada por:

- Navarrete Rolando Vicente.
- Navarrete Rolando Javier.
- Navarrete Legarreta Alejandra y Cristóbal.
- Navarrete Sifri Vicente y Eduardo.
- Navarrete Etchepare Fernanda, Francisco y Nicolás.

A través de las siguientes sociedades:

Forma de Ejercer el Control	Navarrete Rolando Vicente 6.426.187-8	Navarrete Rolando Javier 6.426.188-6	Navarrete Legarreta Alejandra 15.934.379-0	Navarrete Legarreta Cristóbal 16.018.163-K	Navarrete Sifri Vicente 17.601.166-1	Navarrete Sifri Eduardo 18.635.983-6	Etchepare Rolando Denise 11.478.243-2	Navarrete Etchepare Fernanda 17.084.737-7	Navarrete Etchepare Francisco 17.704.120-3	Navarrete Etchepare Nicolás 18.392.443-5	Total
Nueva Algina Inversiones Ltda.	49,9829%	49,9420%	0,0188%	0,0188%	0,0188%	0,0188%	-	-	-	-	100%
Alginova Inversiones Ltda.	49,9595%	50,0205%	-	-	-	-	0,005%	0,005%	0,005%	0,005%	100%
Inversiones Viquim Ltda.	24,082%	0,582%	18,834%	18,834%	18,834%	18,834%	-	-	-	-	100%
Inversiones Acsin Ltda	0,800%	79,200%	-	-	-	-	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	100%
Inversiones Quiapo Sur SpA.	51,25%	48,75%	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
Inversiones Nueva Quiapo Sur Ltda.	51,2228%	48,7018%	0,0188%	0,0188%	0,0188%	0,0188%	-	-	-	-	100%
Inversiones Fuengirola Ltda.	51,1996%	48,7804%	-	-	-	-	0,005%	0,005%	0,005%	0,005%	100%
Soc. Transp. Trasalgas Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
Productos Químicos Algina S.A.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	100%

ii) El detalle de los saldos y transacciones con entidades relacionadas, es el siguiente:

- a) **Cuentas por Cobrar** – La sociedad no mantiene saldos en cuentas por cobrar a empresas relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- b) **Cuentas por Pagar** – La sociedad no mantiene saldos en cuentas por pagar a empresas relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- c) **Transacciones** - El detalle de las transacciones entre entidades relacionadas, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la Relación	Concepto	Moneda	31.12.2018		31.12.2017	
					Monto M\$	Efectos en resultado (cargo/abono) M\$	Monto M\$	Efectos en resultado (cargo/abono) M\$
80.326.500-3	Oxiqum S.A.	Controlador común	Préstamos recibidos	CLP	0	0	50.867	0
			Préstamos pagados	CLP	0	0	(50.867)	0
76.980.530-3	Inmobiliaria Vinama	Controlador común	Préstamos recibidos	CLP	0	0	20.000	0
			Préstamos pagados	CLP	0	0	(20.000)	0

- Los traspasos de fondos de corto plazo entre empresas relacionadas, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente.
- A la fecha de los presentes estados financieros, no existen garantías otorgadas asociadas a los saldos entre empresas relacionadas, ni provisiones por deudas de dudoso cobro.

7. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de los otros pasivos financieros corrientes corresponde a préstamos bancarios cuyo detalle es el siguiente:

Banco	Deudor	Fecha	Fecha	Monto	Tasa anual	31.12.2018	31.12.2017
		Obtención	vencimiento	Capital UF		M\$	M\$
Banco Chile	Inversiones Sixterra S.A.	31-01-17	07-06-18	7.600	1,86%	-	205.406
Banco Chile	Inversiones Sixterra S.A.	13-06-17	14-05-18	3.753	1,65%	-	99.881
Total						-	305.287

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es la siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Dividendos por pagar	366.711	240.355
Garantías arriendo propiedades	-	19.086
Otras cuentas por pagar	24.614	47.477
Total	391.325	306.918

9. IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) La composición de los activos y pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

Activos por impuesto corrientes	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Pago provisional mensual	-	86.885
Total	-	86.885
Pasivos por impuesto corrientes	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Provisión por impuestos a las ganancias	1.897.592	-
Pago provisional mensual	(31.642)	-
Total	1.865.950	-

b) La composición de los pasivos por impuestos diferidos, es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Provisión Indemnización años de servicio	(103)	(2.398)
Otras Provisiones	-	1.623
Activo Fijo Financiero	(550)	(4)
Revaluación activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	681.300	1.328.048
	<u>680.647</u>	<u>1.327.269</u>
Total	<u><u>680.647</u></u>	<u><u>1.327.269</u></u>

c) El impuesto a la renta reconocido en resultados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes	(1.897.592)	-
Diferencia por impuestos corrientes año anterior	-	(30.401)
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporales	646.622	(70.038)
	<u>(1.250.970)</u>	<u>(100.439)</u>
Total	<u><u>(1.250.970)</u></u>	<u><u>(100.439)</u></u>

10. PROVISION POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

a) La provisión por beneficios a los empleados corrientes, corresponde a la provisión por vacaciones y el detalle es el siguiente:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Vacaciones	Total	Vacaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión Total, Saldo Inicial	6.090	6.090	5.388	5.388
Provisiones Adicionales	599	599	5.549	5.549
Provisión Utilizada	<u>(6.689)</u>	<u>(6.689)</u>	<u>(4.847)</u>	<u>(4.847)</u>
Provisión Total, Saldo Final	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>6.090</u></u>	<u><u>6.090</u></u>

- b) La provisión por beneficios a los empleados no corrientes corresponde a provisión por indemnización por años de servicio y el detalle es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Saldo inicial	27.644	20.523
Aumento provisión	11.169	7.121
Total	<u>38.813</u>	<u>27.644</u>

11. PATRIMONIO NETO

a) Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía. Las políticas de Administración de capital de la Compañía tienen por objetivo: a) Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo; b) Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones a fin de mantener un crecimiento sostenido en el tiempo.

Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.

Maximizar el valor de la Compañía, entregando un retorno adecuado para los accionistas.

Los requerimientos de capital serán incorporados basándose en las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado. La Compañía maneja su estructura de capital ajustándose a las condiciones económicas predominantes, de manera de mitigar los riesgos asociados a condiciones de mercado adversas y aprovechar oportunidades que se puedan generar para mejorar la posición de liquidez de la Compañía.

El principal objetivo al momento de administrar el capital de los accionistas, es mantener un adecuado perfil de riesgo de crédito y ratios de capital saludables, que permitan a la Compañía el acceso a los mercados de capitales y financieros, para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo y al mismo tiempo, maximizar el retorno de los accionistas.

b) Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el capital pagado asciende a M\$8.082.128 y se encuentra dividido en 25.000.000 de acciones ordinarias sin valor nominal.

c) Dividendos

En sesión de directorio celebrada el día 26 de septiembre de 2018, se acordó la distribución de un dividendo total de \$128.- por acción, que se desglosa de la siguiente manera: (i) un dividendo provisorio por un monto de \$56,00 por acción, a ser pagado en dinero efectivo con cargo a las utilidades del ejercicio 2018; y, (ii) un dividendo eventual por un monto de \$72,00 por acción, a ser pagado en dinero efectivo con cargo a las utilidades acumuladas. Pagado a contar del día 17 de octubre de 2018.

En sesión de directorio celebrada el día 02 de mayo de 2018, se acordó la distribución de un dividendo total de \$240.- por acción, que se desglosa de la siguiente manera: (i) un dividendo provisorio por un monto de \$72,00 por acción, a ser pagado en dinero efectivo con cargo a las utilidades del ejercicio 2018; y, (ii) un dividendo eventual por un monto de \$168,00 por acción, a ser pagado en dinero efectivo con cargo a las utilidades acumuladas. Pagado a contar del día 23 de mayo de 2018.

En Junta Ordinaria de accionista celebrada el día 26 de abril de 2017, se acordó la distribución de un dividendo eventual de \$1.- por acción, con cargo a Utilidades acumuladas, pagado a contar del día 14 de junio de 2017.

En Sesión de Directorio celebrada el día 25 de noviembre de 2017, se acordó la distribución de un dividendo eventual de \$320.- por acción, con cargo a Utilidades acumuladas, pagado a contar del día 15 de diciembre de 2017.

d) Resultados acumulados

El detalle de los resultados no distribuibles que se consideran dentro de las ganancias acumuladas al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Resultado no Distribuible
	M\$
Saldo inicial 01 de enero 2018	21.166.302
Dividendos Distribuidos	<u>(5.136.367)</u>
Saldo final al 31 de diciembre 2018	<u><u>16.029.935</u></u>
Saldo inicial 01 de enero 2017	21.166.302
	<hr/>
Saldo final al 31 de diciembre 2017	<u><u>21.166.302</u></u>

e) Reservas

Corresponden a ajustes por revalorización realizados al momento de implementar la normativa IFRS, el detalle es el siguiente:

	M\$
Revalorización patrimonio	190.265
Fondo de inversión	(232.844)
Revalorización activos fijo	<u>(407.317)</u>
Total reserva por ajustes IFRS	<u>(449.896)</u>

12. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle de los ingresos ordinarios es el siguiente:

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Arriendos	194.890	415.943
Venta inmuebles	<u>12.394.779</u>	<u>340.543</u>
Total ingresos	<u><u>12.589.669</u></u>	<u><u>756.486</u></u>

Todos los arrendamientos son operativos, revocables con 30 días de aviso, expresados en UF dependiendo los metros cuadrados y ubicación del inmueble, y de corto plazo.

No existen arriendos contingentes.

13. COSTO DE VENTA

El detalle de los costos es el siguiente:

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Costo inmueble vendido	(6.196.009)	(520.055)
Contribuciones	<u>(102.386)</u>	<u>(169.629)</u>
Total	<u><u>(6.298.395)</u></u>	<u><u>(689.684)</u></u>

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración es el siguiente:

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Gastos generales	(63.895)	(57.818)
Servicios de vigilancia	(41.701)	(77.921)
Asesorías legales	(102.123)	(22.250)
Otros servicios de terceros	(23.245)	(34.477)
Honorarios Directorios	(34.971)	(37.373)
Remuneraciones	<u>(234.200)</u>	<u>(134.812)</u>
Total	<u><u>(500.135)</u></u>	<u><u>(364.651)</u></u>

15. OTRAS PERDIDAS

El detalle de otras pérdidas es el siguiente:

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Patente Comercial	<u>(66.959)</u>	<u>(66.000)</u>
Total	<u><u>(66.959)</u></u>	<u><u>(66.000)</u></u>

16. INFORMACION POR SEGMENTOS

La Sociedad opera con un segmento inmobiliario, percibiendo ingresos provenientes de arriendos o venta de propiedades de inversión.

17. MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA

a) El detalle de la moneda nacional y extranjera para activos corrientes y no corrientes es el siguiente:

Activos líquidos	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Activos		
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.777.648	121.887
\$ no reajustables	2.777.648	121.887
Cuentas por Cobrar de Corto y Largo Plazo	-	-
\$ no reajustables	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar cor	44.614	105.859
\$ no reajustables	44.614	105.859
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrien	-	-
U.F.	-	-
Resto activos (presentación)	25.119.952	31.414.202
\$ no reajustables	25.119.952	31.414.202
Total activos	27.942.214	31.641.948
\$ no reajustables	27.942.214	31.641.948
U.F.	-	-

b) El detalle de moneda nacional y extranjera para pasivos corrientes y no corrientes, es el siguiente:

	31.12.2018				31.12.2017			
	Hasta 90 días		De 91 días a 1 año		Hasta 90 días		De 91 días a 1 año	
	Monto M\$	Proporción pasivos pactados a tasa fija	Monto M\$	Proporción pasivos pactados a tasa fija	Monto M\$	Proporción pasivos pactados a tasa fija	Monto M\$	Proporción pasivos pactados a tasa fija
Pasivos corrientes								
Pasivos corrientes, total	391.319	-	1.865.950	-	365.427	-	259.441	-
U.F.	-	-	-	-	305.287	-	19.086	-
\$ no reajustables	391.319	-	1.865.950	-	60.140	-	240.355	-

	31.12.2018				31.12.2017			
	De 13 meses a 5 años		Más de 5 años		De 13 meses a 5 años		Más de 5 años	
	Monto M\$	Proporción pasivos pactados a tasa fija	Monto M\$	Proporción pasivos pactados a tasa fija	Monto M\$	Proporción pasivos pactados a tasa fija	Monto M\$	Proporción pasivos pactados a tasa fija
Total pasivos no corrientes	719.460	-	-	-	1.354.913	-	-	-
\$ no reajustables	719.460	-	-	-	1.354.913	-	-	-
U.F.	-	-	-	-	-	-	-	-

18. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no enfrenta contingencias.

19. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad, sus Directores y Administradores no han sido sancionados por la Comisión para el Mercado Financiero u otras Autoridades Administrativas.

20. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios, no han ocurrido hechos significativos que puedan afectar la interpretación de los mismos.

* * * * *