

Estados Financieros Consolidados

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019 y 2018

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Redmegacentro S.A. y filiales

Como auditores externos de Redmegacentro S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, sobre los que informamos con fecha 23 de marzo de 2020. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), de la filial Inversiones Internacional SpA y filiales y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Redmegacentro S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Inversiones Internacional SpA y filiales adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Redmegacentro S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Redmegacentro S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Fernando Zavala C.
EY Audit SpA

Santiago, 23 de marzo de 2020

Estados Financieros Consolidados

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

31 de diciembre de 2019 y 2018

Índice

Estados Consolidados de Situación Financiera	1
Estados Consolidados de Resultados Integrales	3
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	5
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados	8
Nota 1 - Información General.....	8
Nota 2 - Descripción de los Negocios donde participa Inversiones Internacional SpA	8
Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables.....	9
3.1) Bases de preparación y presentación de los estados financieros	9
3.2) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019	11
3.3) Base de consolidación.....	16
3.4) Entidades subsidiarias.....	18
3.5) Asociadas o coligadas.....	20
3.6) Moneda funcional y de presentación	20
3.7) Efectos de conversión de moneda de presentación.....	21
3.8) Transacciones y saldos	21
3.9) Bases de conversión	21
3.10) Información financiera por segmentos operativos.....	21
3.11) Propiedades, planta y equipo	22
3.12) Propiedades de inversión	22
3.13) Costos por intereses.....	26
3.14) Deterioro de activos.....	26
3.15) Activos financieros.....	28
3.16) Inventarios.....	30
3.17) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	30
3.18) Propiedades, planta y equipo	31
3.19) Efectivo y equivalentes de efectivo	31
3.20) Intangibles.....	32
3.21) Capital Social	32
3.22) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	32

Estados Financieros Consolidados

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

31 de diciembre de 2019 y 2018

3.23) Préstamos, otros pasivos financieros y cuentas por pagar a inversionistas	32
3.24) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	33
3.25) Beneficios de los empleados	33
3.26) Provisiones	33
3.27) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	34
3.28) Reconocimiento de ingresos y gastos	34
3.29) Ingresos financieros	34
3.30) Costos Financieros	35
3.31) Dividendos	35
Nota 4 - Estimación y Aplicación del Criterio Profesional	35
Nota 5 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas	37

Estados Financieros Consolidados

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

31 de diciembre de 2019 y 2018

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Estados Consolidados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos chilenos M\$)

ACTIVOS	2019 M\$	2018 M\$
Activo Corriente		
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.777.264	8.228.328
Otros activos no financieros	9.253.781	1.623.284
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.354.512	2.473.828
Inventarios	6.136	119.847
Activos por impuestos	14.638	14.638
Total activo corriente	<u>22.406.331</u>	<u>12.459.925</u>
Activo no Corriente		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	483.440	595.109
Otros activos no financieros	60.784	398.087
Activos intangibles distintos a plusvalía	49.472	37.972
Propiedades, plantas y equipos	273.329	147.408
Propiedades de inversión	237.127.944	178.029.693
Activos por impuestos diferidos	2.013.735	1.447.554
Total activo no corriente	<u>240.008.704</u>	<u>180.655.823</u>
Total Activos	<u>262.415.035</u>	<u>193.115.748</u>

Las notas adjuntas números 1 al 5 forman parte integral de estos estados financieros

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Estados Consolidados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos chilenos M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO	2019 M\$	2018 M\$
Pasivo Corriente		
Otros pasivos financieros	4.549.046	2.664.475
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.486.603	5.529.944
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.094.060	1.124.762
Pasivos por impuestos	67.198	82.637
Total pasivo corriente	<u>12.196.907</u>	<u>9.401.818</u>
Pasivo no Corriente		
Otros pasivos financieros	165.483.954	109.603.050
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	43.420	291
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	46.756.801	42.452.266
Pasivo por impuestos diferidos	7.878.295	6.442.633
Total pasivo no corriente	<u>220.162.470</u>	<u>158.498.240</u>
Total pasivos	<u>232.359.377</u>	<u>167.900.058</u>
Patrimonio		
Capital pagado	100.320	100.320
Ganancias (pérdidas) acumuladas	4.654.773	4.068.542
Otras reservas	2.068.368	851.371
Total patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	6.823.461	5.020.233
Participaciones no controladoras	23.232.197	20.195.457
Total patrimonio	<u>30.055.658</u>	<u>25.215.690</u>
Total Pasivos y Patrimonio	<u>262.415.035</u>	<u>193.115.748</u>

Las notas adjuntas números 1 al 5 forman parte integral de estos estados financieros

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos chilenos M\$)

Estados de Resultados por Función	2019 M\$	2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	14.897.063	10.134.625
Costo de ventas	<u>(3.682.290)</u>	<u>(3.590.136)</u>
Ganancia bruta	11.214.773	6.544.489
Gasto de administración	<u>(4.823.941)</u>	<u>(3.646.957)</u>
Ganancia de actividades operacionales	<u>6.390.832</u>	<u>2.897.532</u>
Ingresos financieros	631.563	453.937
Costos financieros	(9.805.905)	(5.241.111)
Otras ganancias	2.898.261	13.425.618
Resultados por unidades de reajuste	<u>(16.127)</u>	<u>(3.163.185)</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	<u>98.624</u>	<u>8.372.791</u>
Ganancia (gasto) por impuestos a las ganancias	<u>(553.125)</u>	<u>(3.152.082)</u>
Ganancia (pérdida)	<u>(454.501)</u>	<u>5.220.709</u>
Ganancia (pérdida) atribuible a:		
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	(1.876.283)	1.008.276
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	<u>1.421.782</u>	<u>4.212.433</u>
Ganancia (pérdida)	<u>(454.501)</u>	<u>5.220.709</u>
Ganancia por acción:		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	-	\$1
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas	<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) por acción básica	<u>-</u>	<u>\$1</u>

Las notas adjuntas números 1 al 5 forman parte integral de estos estados financieros

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos chilenos M\$)

Estado de Resultados Integrales	2019 M\$	2018 M\$
Ganancia (pérdida)	(454.501)	5.220.709
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos		
Otro resultado integral	<u>2.462.514</u>	<u>1.315.256</u>
Total resultado integral	<u><u>2.008.013</u></u>	<u><u>6.535.965</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 5 forman parte integral de estos estados financieros

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos chilenos M\$)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	2019 M\$	2018 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	16.951.424	11.201.181
Otros cobros por actividades de operación	142.221	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(6.910.095)	(7.986.473)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(1.660.643)	(1.198.882)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(146.480)	-
Otros pagos por actividades de operación	(523.142)	428.686
Dividendos pagados	-	(277.949)
Intereses recibidos	1.781	1.044
Impuestos a las ganancias reembolsados	(92.484)	-
Otros impuestos pagados	(1.122.263)	(4.294.159)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(1.352)	70.153
Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de operación	<u>6.638.967</u>	<u>(2.056.399)</u>
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión		
Inversiones permanentes	(2.613.712)	(12.300)
Compras de propiedades, planta y equipo	(399.250)	(837.708)
Compra o construcción de propiedades de inversión	(27.975.055)	(29.946.805)
Otras entradas (salidas) de efectivo (inversión)	5.966	(12)
Flujo de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	<u>(30.982.051)</u>	<u>(30.796.825)</u>

Las notas adjuntas números 1 al 5 forman parte integral de estos estados financieros

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos chilenos M\$)

	2019 M\$	2018 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Financiación		
Importes procedentes de la emisión acciones – terceros	2.868.168	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	96.397.262	39.992.306
Total importes procedentes de préstamos	<u>99.265.430</u>	<u>39.992.306</u>
Préstamos de entidades relacionadas	7.915.401	2.775.599
Pagos de préstamos	(26.902.002)	(2.427.126)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(5.555.645)	(93.086)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(47.659.297)	(3.355.489)
Intereses pagados	<u>(2.684.193)</u>	<u>(29.939)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	<u>24.379.694</u>	<u>36.862.265</u>
Incremento Neto en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio	<u>36.610</u>	<u>4.009.041</u>
Efectos de la Variación en la Tasa de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	<u>512.326</u>	<u>533.737</u>
Incremento neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	548.936	4.542.778
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	<u>8.228.328</u>	<u>3.685.550</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	<u>8.777.264</u>	<u>8.228.328</u>

Las notas adjuntas números 1 al 5 forman parte integral de estos estados financieros

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto

31 de diciembre de 2019 y 2018

(expresado en miles de pesos chilenos M\$)

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto	Capital	Total Reservas	Resultados Retenidos (Pérdidas Acumuladas)	Patrimonio de la Controladora	Interés no Controlador	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 1 de enero de 2018	100.320	(463.885)	3.313.721	2.950.156	12.068.399	15.018.555
Resultado Integral	-	-	1.008.276	1.008.276	4.212.433	5.220.709
Diferencia de conversión	-	1.315.256	-	1.315.256	-	1.315.256
Incremento (disminución) por transferencia y otros cambios	-	-	(253.455)	(253.455)	3.914.625	3.661.170
Total cambios en el patrimonio	-	1.315.256	754.821	2.070.077	8.127.058	10.197.135
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	100.320	851.371	4.068.542	5.020.233	20.195.457	25.215.690
Saldo al 1 de enero de 2019	100.320	851.371	4.068.542	5.020.233	20.195.457	25.215.690
Resultado Integral	-	-	(1.876.283)	(1.876.283)	1.421.782	(454.501)
Diferencia de conversión	-	1.216.997	-	1.216.997	-	1.216.997
Incremento (disminución) por transferencia y otros cambios	-	-	2.462.514	2.462.514	1.614.958	4.077.472
Total cambios en el patrimonio	-	1.216.997	586.231	1.803.228	3.036.740	4.839.968
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	100.320	2.068.368	4.654.773	6.823.461	23.232.197	30.055.658

Las notas adjuntas números 1 al 5 forman parte integral de estos estados financieros

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 1 - Información General

Inversiones Internacional SpA, es una sociedad por acciones, constituida en Santiago de Chile con fecha 17 de diciembre de 2014, RUT: 76.466.331-4. Sus oficinas centrales y domicilio legal se encuentran ubicados en Avda. Américo Vespucio 1001, Comuna de Quilicura, Santiago de Chile.

El accionista de Inversiones Internacional SpA es Redmegacentro S.A. con el 100% de participación.

Nota 2 - Descripción de los Negocios donde participa Inversiones Internacional SpA

Inversiones Internacional SpA es una sociedad que mantiene inversiones en sociedades que a su vez mantienen inversiones en sociedades que desarrollan proyectos de renta en Perú y Estados Unidos de Norte América (USA). Como Grupo de empresas, se dedican a la inversión en toda clase de activos de renta, esto es renta industrial de bodegas, locales comerciales y oficinas integradas, bajo el concepto de un "Centro de Negocio" ("Centro"), donde el cliente puede realizar integralmente sus operaciones, bajo su responsabilidad. Actualmente, está operando los siguientes centros:

- En Perú

- Megacentro Chiclayo, ubicado en Lambayeque
- Megacentro Lurín, ubicado en Lurín – Lima
- MegaMadsa, ubicado en Arequipa
- Centro Comercial Arequipa Norte - Arequipa

- En USA

- Megacener Palmetto, ubicado en la ciudad de Miami, Florida
- Megacenter Hallandale, ubicado en la ciudad de Miami, Florida
- Megacenter Little River, ubicado en la ciudad de Miami, Florida
- Megacenter Katy, ubicado en la ciudad de Houston, Texas
- Megacenter Westway, ubicado en la ciudad de Houston, Texas
- Megacenter Pineway, ubicado en la ciudad de Houston, Texas
- Megacenter Willowbrook, ubicado en la ciudad de Houston, Texas

Adicionalmente está desarrollando los siguientes centros en USA:

- Mega Centro Miramar, ubicado en Miramar, Florida
- Mega Centro Brickell, ubicado en la ciudad de Miami, Florida
- Mega Centro Heights, ubicado en la ciudad de Houston, Texas

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los períodos y ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

3.1) Bases de preparación y presentación de los estados financieros

- a) Los presentes estados financieros consolidados de Inversiones Internacional SpA y sus Filiales comprenden los estados consolidados de situación financiera clasificado, los estados consolidados de resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio neto y estado consolidado de flujo de efectivo (preparado según el método directo), por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.1) Bases de preparación y presentación de los estados financieros (continuación)

b) Reclasificaciones realizadas al estado de resultados 2018 para fines comparativos

La administración realizó un estudio respecto a los conceptos que componen el estado de resultados, concluyendo que existían partidas dentro de los gastos de administración que dada su naturaleza se debían clasificar como parte del costos de ventas, como es el caso de las remuneraciones del personal y conceptos asociados a éste. Estas reclasificaciones no modifican el resultado del ejercicio.

Conceptos	Saldos previamente informados 31/12/2018 M\$	Reclasificaciones M\$	Nuevos saldos informados 31/12/2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	10.134.625		10.134.625
Costo de ventas	(3.498.766)	(91.370)	(3.590.136)
Ganancia bruta	6.635.859		6.544.489
Gasto de administración	(3.738.327)	91.370	(3.646.957)
Ganancia de actividades operacionales	2.897.532		2.897.532
Ingresos financieros	453.937		453.937
Costos financieros	(5.241.111)		(5.241.111)
Otras ganancias (pérdidas)	13.425.618		13.425.618
Resultados por unidades de reajuste	(3.163.185)		(3.163.185)
Ganancia antes de Impuestos	8.372.791		8.372.791
Gasto por impuestos a las ganancias	(3.152.082)		(3.152.082)
Ganancia (pérdida)	5.220.709		5.220.709

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.2) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

El Grupo aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2019 o fecha posterior. El Grupo no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

3.2.1) Normas aplicadas

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

Normas e Interpretaciones	Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRIC 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019

IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 reemplaza a la IAS 17 *Arrendamientos*, la IFRIC 4 *Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento*, SIC-15 *Arrendamientos Operativos-Incentivos* y SIC-27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance.

La contabilidad del arrendador según la IFRS 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la IAS 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de la IAS 17.

El Grupo ha optado tomar las exenciones permitidas por la norma y no reconocer en balance los arrendamientos de corto plazo y aquellos en donde el activo subyacente sea de un valor bajo (menor a US\$5.000). Asimismo, ha definido aplicar en la adopción inicial el método retrospectivo modificado según opción en donde el activo por derecho a uso es igual al pasivo por arrendamiento.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.2) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 (continuación)

3.2.1) Normas aplicadas (continuación)

IFRIC 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

La Interpretación aborda la contabilización de los impuestos sobre la renta cuando los tratamientos impositivos implican incertidumbre que afecta la aplicación de la IAS 12 Impuestos sobre la renta. No se aplica a los impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de IAS 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con los intereses y las sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La Interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera el tratamiento de posiciones fiscales inciertas por separado.
- Las suposiciones que una entidad hace sobre la evaluación de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales.
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.
- Cómo una entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

La entidad debe determinar si debe considerar cada tratamiento de una posición fiscal incierta por separado o junto con uno o más tratamientos de posiciones fiscales inciertas. Se debe tomar el enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre.

La adopción de estas normas no tiene un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

3.2.2) Mejoras y modificaciones contables

	Enmiendas	Fecha de Aplicación Obligatoria
IAS 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.2) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 (continuación)

3.2.2) Mejoras y modificaciones contables (continuación)

IAS 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas.

IAS 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo.

Las enmiendas son aplicables por primera vez en 2019, sin embargo, no tienen un impacto en los estados financieros del Grupo.

3.2.3) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. El Grupo no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

Normas e Interpretaciones		Fecha de Aplicación Obligatoria
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.2) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 (continuación)

3.2.3) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020 (continuación)

Marco conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para períodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

El Grupo está evaluando del impacto que tendrá la aplicación de esta norma.

Enmiendas		Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e	Definición de material	
IAS 8		1 de enero de 2020

IFRS 3 Combinaciones de negocios - Definición de un negocio

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.2) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 (continuación)

3.2.3) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020 (continuación)

IFRS 3 Combinaciones de negocios - Definición de un negocio (continuación)

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en períodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

El Grupo está evaluando del impacto que tendrá la aplicación de esta enmienda.

IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 *Presentación de Estados Financieros* e IAS 8 *Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores*, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.2) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 (continuación)

3.2.3) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020 (continuación)

IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una Sociedad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

El Grupo está evaluando del impacto que tendrá la aplicación de esta enmienda.

3.3) Base de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de Inversiones Internacional SpA y sus Filiales al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Subsidiarias o Filiales son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación, el que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si la Sociedad controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercibles o convertibles. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.3) Base de consolidación (continuación)

Filiales son todas las compañías sobre las cuales Inversiones Internacional SpA posee control de acuerdo a lo señalado en la NIIF 10. Para cumplir con la definición de control en la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, tres criterios deben cumplirse: (a) un inversor tiene poder sobre las actividades relevantes de una participada, (b) el inversionista tiene una exposición, o derechos, a retornos variables provenientes de su implicación en la participada, y (c) el inversionista tiene la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los estados financieros de las Filiales son preparados para el mismo período de reporte que la matriz, aplicando consistentemente las políticas contables. Se han eliminado todos los saldos, transacciones, ingresos y gastos, utilidades y pérdidas Inter-Compañía, resultantes de transacciones intragrupo.

La participación no controladora, representa la porción de utilidades o pérdidas y activos netos que no son propiedad del Grupo y son presentados, separadamente en el estado consolidado de resultados integrales y dentro del patrimonio en el estado consolidado de situación financiera clasificado, separado del patrimonio de la Matriz.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.4) Entidades subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen las siguientes Sociedades:

Sociedad	Fecha de Constitución	RUT	País	Moneda Funcional	Porcentaje de Participación					
					2019			2018		
					Directa %	Indirecta %	Total %	Directa %	Indirecta %	Total %
Megacentro Internacional SpA	07.12.2012	76.254.351-6	Chile	CLP	100,00	-	100,00	100,00	-	100,00
Megacenter International INC	11.12.2012	98-1280727	USA	USD	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Megacenter US LLC (1)	02.12.2016	81-4682395	USA	USD	-	88,33	88,33	-	83,33	83,33
Megacenter Palmetto LLC (1)	05.11.2012	35-2463222	USA	USD	-	88,33	88,33	-	83,33	83,33
Megacentro Rio Chico SpA (2)	10.12.2013	76.399.961-8	Chile	CLP	82,61	-	82,61	78,95	-	78,95
Megacenter Rio Chico INC (3)	12.12.2013	98-1281104	USA	USD	-	82,61	82,61	-	65,22	65,22
Megacenter Littler River LLC (1)	20.12.2013	90-1037283	USA	USD	-	73,84	73,84	-	54,35	54,35
Megacentro Hal S.A. (4)	13.01.2015	76.401.534-7	Chile	CLP	49,47	-	49,47	45,64	-	45,64
Megacenter Hallandale INC	08.01.2015	47-2725843	USA	USD	-	49,47	49,47	-	45,64	45,64
Megacenter Hallandale LLC (1)	15.09.2015	47-2702410	USA	USD	-	46,22	46,22	-	38,04	38,04
Megacentro Miramar S.A.	30.06.2015	76.460.138-6	Chile	CLP	46,00	-	46,00	46,00	-	46,00
Megacenter Miramar INC	18.06.2015	47-4628993	USA	USD	-	46,00	46,00	-	46,00	46,00
Megacenter Miramar LLC	19.11.2015	47-2363086	USA	USD	-	38,33	38,33	-	38,33	38,33
Megacentro Brickell S.A.	15.07.2015	76.472.686-3	Chile	CLP	40,00	-	40,00	40,00	-	40,00
Megacenter Brickell INC	27.07.2015	47-4636694	USA	USD	-	40,00	40,00	-	40,00	40,00
Megacenter Brickell LLC	09.03.2015	38-3956628	USA	USD	-	33,33	33,33	-	33,33	33,33
Megacentro Heights S.A.	02.08.2016	76.590.214-2	Chile	CLP	40,00	-	40,00	40,00	-	40,00
Megacenter Heights INC	12.08.2016	81-3611374	USA	USD	-	39,39	39,39	-	39,39	39,39
Megacenter Heights LLC	17.08.2016	81-3631626	USA	USD	-	32,50	32,50	-	32,50	32,50
Megacentro Willowbrook S.A.	02.08.2016	76.590.218-5	Chile	CLP	40,00	-	40,00	40,00	-	40,00
Megacenter Willowbrook INC	12.08.2016	81-3615871	USA	USD	-	38,81	38,81	-	38,81	38,81
Megacenter Willowbrook LLC (5)	17.08.2016	81-3646351	USA	USD	-	36,46	36,46	-	31,71	31,71
Megacentro HouPort One S.A.	24.11.2016	76.451.168-9	Chile	CLP	40,00	-	40,00	40,00	-	40,00
Megacenter HouPort One INC	23.09.2016	81-4004822	USA	USD	-	39,00	39,00	-	39,00	39,00
Megacenter Katy LLC (5)	28.09.2016	81-4635730	USA	USD	-	36,77	36,77	-	31,97	31,97
Megacenter Westway LLC (5)	27.12.2016	35-2582164	USA	USD	-	36,77	36,77	-	31,97	31,97
Megacenter Pineway LLC (5)	27.12.2016	37-1848349	USA	USD	-	36,77	36,77	-	31,97	31,97
Megacentro Madsa S.A.	09.10.2012	76.246.127-7	Chile	CLP	100,00	-	100,00	100,00	-	100,00
MegaMadsa Industrial SAC.	06.11.2012	20539688724	Perú	PEN	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Solidar Desarrollo Inmobiliario SAC (1)	12.09.2011	20456179470	Perú	PEN	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Administradora CC AQP Norte SAC (7)	22.03.2019	20604583021	Perú	PEN	-	100,00	100,00	-	-	-

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

3.4) Entidades subsidiarias (continuación)

Sociedad	Fecha de Constitución	RUT	País	Moneda Funcional	Porcentaje de participación					
					2019			2018		
					Directa %	Indirecta %	Total %	Directa %	Indirecta %	Total %
Inversiones Megacentro Perú SAC (8)	23.10.2019	20605520015	Perú	PEN	-	100,00	100,00	-	-	-
Megacentro San Pedro SAC (9)	15.06.2016	20601418224	Perú	PEN	-	50,00	50,00	-	50,00	50,00
Megacentro Chiclayo S.A. (10)	26.04.2013	76.285.145-8	Chile	CLP	77,77	-	77,77	77,77	-	77,77
MegaChiclayo S.A.C.	15.05.2013	20558261961	Perú	PEN	-	90,00	90,00	-	69,99	69,99
Asesoría MC Perú SAC (6)	30.01.2018	20602950019	Perú	PEN	-	100,00	100,00	-	90,00	90,00
Inversiones Perú SpA (11)	26.11.2019	77.096.835-6	Chile	CLP	100,00	-	100,00	-	-	-
Megacentro Perú SAC (12)	04.06.2019	20605149694	Perú	PEN	-	100,00	100,00	-	-	-
Megacentro Industriales Sur SAC (13)	10.12.2013	20555833238	Perú	PEN	-	50,00	50,00	-	-	-
Megacentro Aceros SAC (14)	10.12.2013	20555911565	Perú	PEN	-	50,00	50,00	-	-	-
Inversiones Lurín S.A.	04.09.2014	76.411.418-3	Chile	CLP	47,50	-	47,50	47,50	-	47,50
Megalurín SAC	22.09.2014	20566089409	Perú	PEN	-	47,50	47,50	-	47,50	47,50
Megacentro Lurín SAC	03.12.2013	20555834391	Perú	PEN	-	23,75	23,75	-	23,75	23,75
Megacentro AQP S.A.	29.09.2016	76.450.086-5	Chile	CLP	100,00	-	100,00	100,00	-	100,00

- (1) Con fecha 31 de julio de 2019, se adquirió el 5% de participación de las sociedades de Magacenter US LLC, Megacenter Palmetto LLC, Megacenter Little River LLC y Megacenter Hallandale LLC
- (2) Con fecha 26 de junio de 2019, la sociedad Megacentro Río Chico SpA. realizó un aumento de capital que fue suscrito sólo por Inversiones Internacional SpA
- (3) Con fecha 1 de julio de 2019, se adquirió el 17,39% de participación de la sociedad Megacenter Río Chico INC por parte de la sociedad Megacentro Río Chico SpA.
- (4) Con fecha 1 de julio de 2019, se adquirió el 3,66% de participación de la sociedad Megacentro Hal S.A.
- (5) Con fecha 31 de julio de 2019, se adquirió el 4,7561% de participación de las sociedades Megacenter Willowbrook LLC, Megacenter Katy LLC, Megacenter Westway LLC y Megacenter Pineway LLC.
- (6) Con fecha 11 de diciembre de 2019 la sociedad Megacentro Madsa S.A. adquirió el 99,99% de participación en la sociedad Asesorías MC Perú SAC
- (7) Con fecha 22 de marzo de 2019 se creó la sociedad Administradora CC AQP SAC, cuyo giro es el de administración de centros comerciales.
- (8) Con fecha 23 de octubre de 2019 se creó la sociedad Inversiones Megacentro Perú SAC, cuyo giro es el de realizar inversiones en sociedades que tengan inversiones inmobiliarias
- (9) Con fecha 18 de diciembre de 2019 la sociedad Núcleo Arequipa SAC cambió su nombre a Megacentro San Pedro SAC.
- (10) Con fecha 1 de agosto de 2019, se adquirió el 22,23% de Megacentro Chiclayo S.A.
- (11) Con fecha 26 de noviembre de 2019 se creó la sociedad Inversiones Perú SpA, cuyo giro es el de realizar inversiones en la república del Perú
- (12) Con fecha 4 de junio de 2019 se creó la sociedad Megacentro Perú SAC, cuyo giro es del de realizar inversiones en sociedades que tenga inversiones inmobiliarias
- (13) Con fecha 10 de diciembre de 2019 la sociedad Megacentro Perú SAC adquirió el 50% de participación en la sociedad Megacentro Industriales Sur SAC
- (14) Con fecha 29 de octubre de 2019 la sociedad Megacentro Perú SAC adquirió el 50% de participación en la sociedad Megacentro Aceros SAC

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.5) Asociadas o coligadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Sociedad Matriz ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y menos de un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de la Sociedad Matriz en asociadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación de la Sociedad Matriz en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado consolidado de resultados integrales).

Cuando la participación de la Sociedad Matriz en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, la Sociedad no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad Matriz y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas.

También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere.

3.6) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades filiales de la Sociedad Matriz se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional de Inversiones Internacional SpA es el Peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.7) Efectos de conversión de moneda de presentación

Para efectos de traducir a moneda de presentación los estados financieros que difieren de la moneda funcional de la matriz, los activos y pasivos son presentados en pesos chilenos transformados al tipo de cambio observado de cierre a la fecha del estado de situación financiera, mientras que el estado de resultados es convertido al tipo de cambio promedio ponderado del período. Las diferencias de tipo de cambio que surgen de la conversión a moneda de presentación son registradas directamente a un componente separado de patrimonio, presentado bajo el rubro "Otras Reservas". Al momento de la disposición de la entidad extranjera, el monto acumulado diferido reconocido en el patrimonio en relación con esa operación extranjera en particular será reconocido en el estado de resultados.

3.8) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados.

3.9) Bases de conversión

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactos en unidades de fomento, se presentan a los siguientes tipos de cambio y valores de cierre:

	(\$ Pesos Chilenos)	
	2019	2018
Dólar estadounidense (USD)	748,74	694,77
Nuevo sol peruano (PEN)	226,14	206,35

3.10) Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se reporta de acuerdo a lo señalado en la NIIF 8 "Segmentos de Operación", y se han determinado de manera consistente con los informes internos que son regularmente revisados por la Administración del Grupo, con el objeto de medir rendimientos, evaluar riesgos y asignar recursos, y para la cual existe información disponible.

El Grupo opera a través de tres segmentos de negocio, los cuales son Renta peruana, renta USA e Inversiones Internacional SpA, sociedad holding.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.11) Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor, excepto por los terrenos los cuales no están sujetos a depreciación.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración. No se han determinado los costos de desmantelamiento, retiro o remoción parcial o total del activo, así como los costos para la rehabilitación del lugar en que se encuentren. Para las obras en construcción, el costo incluye los gastos financieros relacionados al financiamiento externo que se devenga en el período de construcción. La tasa de interés utilizada para la activación de los gastos financieros es la correspondiente al financiamiento en particular.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia y por ende una extensión de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de propiedad, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

Cuando las propiedades se encuentran bajo régimen de arriendo, éstas se convierten en propiedades de inversión, cuya valorización corresponde al valor razonable de las mismas, determinado bajo el método de flujos descontados.

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la Administración. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual.

3.12) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos, edificios, proyectos inmobiliarios en curso y otras construcciones que se mantiene para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.12) Propiedades de inversión (continuación)

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente al costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier costo atribuible. El Grupo ha optado por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera. La Administración calcula, al cierre de cada período contable, las variaciones de este valor. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y se presentan en el rubro otras ganancias (pérdidas) del estado de resultados integrales por función.

El Grupo ha determinado valorizar los proyectos inmobiliarios durante su etapa de desarrollo y construcción, es decir, hasta antes de la entrada en operación del centro, al valor de costo del terreno más todos los egresos incurridos para su desarrollo y construcción. Durante esta etapa no es posible encontrar transacciones en el mercado sobre activos similares con la fiabilidad suficiente para utilizar estos precios como valor razonable.

Durante el período de ejecución de obras, el activo no se revaloriza y únicamente se capitalizan los costos de ejecución y gastos financieros, siempre que el activo califique para ello y que tales gastos se hayan devengado antes de que el activo esté en condiciones de explotación. En el momento en que dicho activo entra en operaciones, es decir, una vez terminada su puesta en marcha, se registra a valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor libro anterior es reconocida y registrada en resultado, en el rubro ganancias (pérdidas) del ejercicio que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos.

Adicionalmente, aquellos terrenos que no tengan un proyecto inmobiliario completamente definido y que por lo tanto forman parte de terrenos disponibles para futuros proyectos, se valorizan según su valor razonable, conforme a las tasaciones que reflejan las condiciones de mercado de dichos terrenos.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación.

Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó. Las transferencias de propiedades de inversión se realizan solo cuando existe un cambio de uso, identificado por el comienzo de ocupación por parte del Redmegacentro S.A. o sus Filiales o el comienzo de desarrollo con expectativas de venta.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.12) Propiedades de inversión (continuación)

Para una transferencia desde propiedades de inversión a propiedades, planta y equipo o inventarios, el costo considerado de la propiedad para su posterior contabilización es su valor razonable a la fecha del cambio de uso.

Los supuestos utilizados para determinar el valor justo al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios metodológicos significativos en relación al cierre del 2017. Sin embargo, es importante destacar que la Administración se encuentra permanentemente trabajando para mejorar y afinar las metodologías utilizadas para el cálculo de dicho valor.

Para la determinación del valor razonable, se han proyectado los flujos de caja según cada uno de los formatos, o líneas de negocio, presentes en cada centro:

- Build to Suit (BTS): Edificio desarrollado por encargo con contrato de arriendo a largo plazo.
- Flex: Edificios de bodegaje con modulación flexible y contratos de arriendo de mediano plazo.
- Retail: Unidades de mini bodegas, locales comerciales y oficinas de pequeñas dimensiones con contratos a corto plazo.

Enfoque de Ingresos

Para cada línea de negocio, se proyectan los Ingresos Netos de gastos operacionales. Para estimar los ingresos se proyecta el canon de arriendo, el alza esperada de tarifa y una vacancia ajustada a los valores de mercado. Respecto de los costos, se proyectan los egresos correspondientes, dentro de los cuales se destacan las contribuciones, seguros, comisiones a corredores de propiedades, gastos de administración de contratos y un gasto estimado de las mantenciones requeridas.

Este enfoque se basa en el supuesto que el valor de una propiedad se ajusta a la expectativa de beneficios futuros que pueda producir el activo. Específicamente, se estima el precio que un agente de mercado estaría dispuesto a pagar por recibir los ingresos netos de gastos operativos del proyecto más un valor al término del horizonte de inversión. El método utilizado para estimar el valor según enfoque de ingresos corresponde a Capitalización Directa, que utiliza la tasa esperada por el mercado para este tipo de activos.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.12) Propiedades de inversión (continuación)

Enfoque de mercado

En aquellos centros que se encuentren en ubicaciones donde exista un mercado activo de transacciones de inmuebles de similares características, se valorizan los activos presentes según precios observables de dichas transacciones.

Es fundamental que para el análisis se trabaje con propiedades similares tanto en calidad, técnica constructiva y funcionamiento, analizando todas las similitudes y/o diferencias que puedan existir entre los activos comparables y los activos a valorizar.

Una vez obtenidos los valores según los enfoques explicados anteriormente, se estima un valor de conciliación que mejor refleje el valor justo de la propiedad.

Es fundamental que para el análisis se trabaje con propiedades similares tanto en calidad, técnica constructiva y funcionamiento, analizando todas las similitudes y/o diferencias que puedan existir entre los activos comparables y los activos a valorizar.

Una vez obtenidos los valores según los enfoques explicados anteriormente, se estima un valor de conciliación que mejor refleje el valor justo de la propiedad.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.13) Costos por intereses

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados (costos financieros).

3.14) Deterioro de activos

i) Deterioro de activos financieros

El Grupo evalúa a cada fecha de cierre si un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado. Los principales activos financieros sujetos a deterioro producto de incumplimiento contractual de la contraparte son los activos registrados a costo amortizado (cuentas por cobrar por arrendamientos).

A partir del 1 de enero de 2018, la NIIF 9 requiere que se registren las pérdidas crediticias esperadas de los préstamos y cuentas por cobrar, ya sea sobre una base de 12 meses o sobre el total de los meses de vida del crédito.

El Grupo aplica el modelo simplificado establecido por NIIF 9 para el registro de la provisión por pérdidas esperadas. Para ello, se ha establecido una matriz de provisiones que se basa en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, la cual incorpora el comportamiento registrado de los clientes en los distintos tipos de servicios que se comercializan, ajustada por factores prospectivos que consideran el entorno económico.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es revertida. Cualquier posterior reverso de una pérdida por deterioro es reconocida en resultados, en la medida que el valor libro del activo no excede su costo amortizado a la fecha del reverso.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.14) Deterioro de activos (continuación)

i) Deterioro de activos financieros (continuación)

El modelo aplicado por el Grupo considera un factor de provisión el que se aplica en función del segmento de negocio y de los días de morosidad de las facturas impagas, que corresponden al plazo medido desde la fecha de emisión de la factura y la fecha de cierre contable.

Segmento de negocio	Morosidad de las facturas impagas			
	90 a 120 Días	121 a 150 Días	151 a 180 Días	Mayor a 181 Días
Renta extranjera	40%	60%	80%	100%

A la provisión así determinada se le aplica un factor de provisión adicional, en forma prospectiva, que considera el riesgo de incumplimiento de los clientes como consecuencia del crecimiento económico esperado en cada país donde se desarrollan los negocios del Grupo:

Crecimiento económico esperado (rango)	Factor adicional de provisión
< 0%	1,0%
> 0% y < 1%	0,5%
> 1%	0,0%

La información de crecimiento económico se obtiene de las publicaciones hechas por el FMI y Banco Central de Chile.

ii) Deterioro de activos no financieros

La Sociedad evalúa regularmente si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando existe un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, el Grupo realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independiente de los otros activos o grupos de activos. Cuando el valor libro de un activo excede de su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. En el caso que corresponda se registra en el rubro Otras Ingresos y Otros Gastos por función del Estado de Resultados. Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo se incrementa hasta el menor entre la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros que se habría registrado si no se hubiera reconocido previamente la pérdida por deterioro.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.15) Activos financieros

- i) Clasificación A partir del 1 de enero de 2018, el Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:
- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
 - Aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Sociedad para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo de los instrumentos.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de deuda, esto dependerá del modelo de negocio sobre el que se lleve a cabo la inversión. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, esto dependerá si el Grupo ha hecho una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para registrar el instrumento de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

a) Activos financieros a costo amortizado

El Grupo clasifica sus activos financieros a costo amortizado sólo si se cumplen los dos siguientes criterios:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales, y
- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

Los activos financieros mantenidos por el Grupo que comúnmente corresponden a esta categoría son: inversiones en depósitos a plazo, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar (incluidos arriendos por cobrar), efectivo en cuentas corrientes, entre otros

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.15) Activos financieros (continuación)

i) Clasificación A partir del 1 de enero de 2018, el Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: (continuación)

b) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Grupo podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- El Grupo podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

ii) Medición

En el reconocimiento inicial, el Grupo mide los activos financieros a su valor razonable más (en el caso de un activo financiero no reconocido a valor razonable a través de resultados) los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen como gastos en resultados cuando se incurren. Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.16) Inventarios

Las existencias se valorizan a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina de acuerdo al método de precio medio ponderado.

3.17) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que los plazos medios de vencimientos no superan los 30 días desde su facturación.

Deterioro

La NIIF 9 requiere que el Grupo registre las pérdidas crediticias esperadas para deudores comerciales, ya sea sobre una base de 12 meses siguientes o toda la vida del crédito. El Grupo aplicó el modelo simplificado y registró las pérdidas esperadas en la vida de todos los deudores comerciales. La adopción de los requisitos de deterioro de pérdidas crediticias esperadas de la NIIF 9 la cual no ha originado impactos en los estados financieros consolidados.

Las cuentas por cobrar correspondientes a deudores por venta y documentos por cobrar, se presentan netas de provisiones por deudas incobrables, las que se determinaron en base a los saldos de deudores por venta y documentos por cobrar al cierre de cada período, cuya cobrabilidad se estima improbable. La Administración estima que dichas provisiones son suficientes y que los saldos netos son recuperables. El Grupo tiene como política constituir provisión por aquellos saldos de dudosa recuperabilidad determinada a base de la antigüedad de las cuentas por cobrar y a un análisis individual de los deudores morosos, donde se consideran, además, antecedentes financieros, protestos, comportamiento histórico de pago, garantías recibidas y estimación de pérdidas crediticias esperadas. Una vez agotadas todas las instancias extrajudiciales, o declarado el término del juicio, se procede al castigo de la cuenta por cobrar contra la provisión de deudores incobrables constituida.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.18) Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor, excepto por los terrenos los cuales no están sujetos a depreciación.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración. No se han determinado los costos de desmantelamiento, retiro o remoción parcial o total del activo, así como los costos para la rehabilitación del lugar en que se encuentren. Para las obras en construcción, el costo incluye los gastos financieros relacionados al financiamiento externo que se devenga en el período de construcción. La tasa de interés utilizada para la activación de los gastos financieros es la correspondiente al financiamiento en particular.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia y por ende una extensión de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de propiedad, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

Cuando las propiedades se encuentran bajo régimen de arriendo, éstas se convierten en propiedades de inversión, cuya valorización corresponde al valor razonable de las mismas, determinado bajo el método de flujos descontados.

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la Administración. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual.

3.19) Efectivo y equivalentes de efectivo

Para efecto de la presentación del estado de flujos de efectivo, La Sociedad considera efectivo y equivalentes al efectivo los saldos de efectivo mantenidos en caja y en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras operaciones financieras que se estipula liquidar a menos de 3 meses, más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.20) Intangibles

Corresponden a desembolsos por concepto de licencias de software los que se valorizan por su costo de adquisición. Las utilidades o pérdidas que puedan surgir al dar de baja un activo intangible serán medidas como la diferencia entre los ingresos netos por venta y el valor libro del activo y serán reconocidas en estado de resultados cuando el activo sea dado de baja. Las vidas útiles de estos activos intangibles son evaluadas como finitas.

- Activos intangibles con vida útil finita

Estos activos intangibles se amortizan de forma lineal a lo largo de su vida útil estimada. Su deterioro es evaluado cada vez que existan indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado. Después de su reconocimiento inicial son registrados al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. El periodo de amortización y el método de amortización son revisados por lo menos al cierre de cada ejercicio financiero. Los cambios esperados en la vida útil o el patrón esperado de consumo de beneficios económicos futuros incluidos en el activo son tratados como cambios en las estimaciones contables. El cargo por amortización de cada ejercicio se reconoce en los resultados del ejercicio. La vida útil destinada a los activos intangibles corresponde a:

Rango (Meses) Vida Util

Vida útil Licencia software	<u>0 - 36</u>
-----------------------------	---------------

3.21) Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase y un voto por acción.

3.22) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

3.23) Préstamos, otros pasivos financieros y cuentas por pagar a inversionistas

Todos los créditos, préstamos bancarios, préstamos por arrendamientos financieros, operaciones de factoring, cuentas por pagar a inversionistas y bonos emitidos al público son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos de transacción directamente atribuibles. Luego del reconocimiento inicial, los créditos que devengan intereses son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés. Las utilidades y pérdidas son reconocidas en estado de resultados cuando los pasivos son dados de baja y mediante el proceso de amortización.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.24) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integral o provienen de una combinación de negocios.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de los estados de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

3.25) Beneficios de los empleados

Vacaciones del personal

El Grupo reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal y presentado bajo el rubro cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

3.26) Provisiones

El Grupo reconoce una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando existe una práctica del pasado que ha creado una obligación asumida.

Las provisiones para contratos onerosos, litigios y otras contingencias se reconocen cuando:

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.26) Provisiones (continuación)

- Cada sociedad 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;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

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

3.27) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho plazo.

3.28) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo. Los ingresos de la explotación corresponden principalmente a la explotación de los 4 segmentos de negocio que posee el Grupo. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y puedan ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los servicios prestados. El Grupo tiene retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios de sus propiedades de inversión y en consecuencia registra sus operaciones de arrendamiento como arrendamiento operativo.

La principal fuente de ingreso, asociada al ejercicio de sus actividades ordinarias son arriendos de bodegas y oficinas. Sólo se reconocen ingresos derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.

Los gastos asociados a la operación del arriendo de bodegas y oficinas son facturados y recuperados de los arrendatarios, principalmente como concepto de otras obligaciones emanadas del contrato, siendo un porcentaje menor de éstos asumidos como costo por la Sociedad.

3.29) Ingresos financieros

Los ingresos financieros son reconocidos a medida que los intereses son devengados (usando el método de tasa efectiva de interés). El ingreso por intereses es incluido en ingresos financieros en el estado de resultados.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

3.30) Costos financieros

Los gastos financieros están compuestos por gastos por intereses por préstamos pagados o devengados al cierre de cada ejercicio, y son reconocidos en resultados usando el método de interés efectivo.

3.31) Dividendos

De acuerdo a los estatutos sociales, Inversiones Internacional SpA debe distribuir al menos el 30% de sus utilidades líquidas al cierre de cada ejercicio. La utilidad líquida corresponde al valor que resulta de tomar la utilidad del controlador menos la ganancia obtenida por la tasación de las propiedades de inversión, depurada del efecto por impuestos diferidos.

Nota 4 - Estimación y Aplicación del Criterio Profesional

En la preparación de los estados financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones y supuestos realizados por la Administración de Inversiones Internacional SpA, para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Las Normas también exigen a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Grupo se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados bajo NIIF la Administración de Inversiones Internacional SpA y sus Filiales ha realizado estimaciones basados en hipótesis que básicamente se refieren a:

4.1) Valor justo de propiedades de inversión

La Administración determina anualmente el valor razonable de las propiedades de inversión. Esto requiere que la Administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y, además, que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo (ver Nota 23).

Estas estimaciones se han realizado en función de la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, por lo que es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro, no detectados a esta fecha, obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo que se haría en forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros.

Todas estas estimaciones y su explicación se enmarcan en lo indicado en Nota 3, "Resumen de las Principales Políticas Contables".

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 4 - Estimación y Aplicación del Criterio Profesional (continuación)

4.2) Impuestos diferidos

Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las pérdidas tributarias no utilizadas, en la medida que es probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales puedan ser utilizadas.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones entre partes relacionadas, corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto y condiciones. Los montos indicados como transacciones en los cuadros adjuntos, corresponden a operaciones comerciales con empresas relacionadas, las que son efectuadas bajo condiciones de mercado, en cuanto a precio y condiciones de pago. No existen estimaciones de incobrables que rebajen saldos por cobrar y tampoco existen garantías relacionadas con las mismas.

Condiciones de los saldos y transacciones con empresas relacionadas:

- 1) Corresponden a operaciones del giro social pactadas en pesos, de las sociedades que no están amparadas por un contrato de cuenta corriente mercantil, que no generan intereses y cuya condición de pago es, habitualmente, a 30 días.
- 2) Sergio Urrejola M. y Cía. participa como inversionista en los proyectos Megacentro Hallandale, Megacentro Heights, Megacentro Houport One, Megacentro Miramar y Megacentro Willowbrook. Estas operaciones están pactadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, con una tasa anual de 4%.
- 3) Inversiones Las Arenas S.A. participa como inversionista en los proyectos Megacentro Hallandale y Megacentro Miramar. Estas operaciones están pactadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, con una tasa anual de 4%.
- 4) Obligación pactada en unidades de fomento (UF)
- 5) Inversiones Las Dunas S.A. participa como inversionista en los proyectos Megacentro Heights, Megacentro Houport One y Megacentro Willowbrook. Estas operaciones están pactadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, con una tasa anual de 4%. Adicionalmente participa como inversionista en el proyecto Megacentro Lurín. Parte de esta operación está pactada en dólares de los Estado Unidos de Norteamérica, con una tasa de 10,08% anual, con período de gracia de 3 años de no devengo de intereses y otra con una tasa de 8,111% anual, con período de gracia de 1 año de no devengo de intereses. Esta obligación tiene fecha de vencimiento el 19 de enero de 2028.
- 6) Corresponde a préstamos para el desarrollo del proyecto Megacentro Miramar en Estados Unidos de Norteamérica, que devengan una tasa de interés anual compuesta de USD+4%. Sus fechas de vencimiento son a partir de julio de 2020 pero puede prorrogarse dos veces por períodos de dos años cada vez. Adicionalmente durante el año 2018 se recibieron créditos para financiar la construcción del centro la que devenga una tasa de interés anual compuesta de USD+5% las que tienen fecha de vencimiento a partir de abril de 2019.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas (continuación)

- 7) Corresponde a préstamos para el desarrollo del proyecto Megacentro Brickell en Estados Unidos de Norteamérica, que devengan una tasa de interés anual compuesta de USD+4%. Sus fechas de vencimiento son a partir de julio de 2021 pero puede prorrogarse dos veces por períodos de dos años cada vez.
- 8) Corresponde a préstamos para el desarrollo del proyecto Megacentro Houport One en Estados Unidos de Norteamérica, que devengan una tasa de interés anual compuesta de USD+4%. Sus fechas de vencimiento son a partir de diciembre de 2020 pero puede renovarse por dos períodos consecutivos de dos años cada uno.
- 9) Corresponde a préstamos para el desarrollo de los proyectos Megacentro Willowbrook y Megacentro Height en Estados Unidos de Norteamérica, que devengan una tasa de interés anual compuesta de USD+4%. Las fechas de vencimiento para el proyecto Willowbrook son a partir de agosto de 2020 pero puede renovarse por dos períodos consecutivos de dos años cada uno. Para el proyecto Height las fechas de vencimiento son a partir de agosto de 2021 pero puede renovarse por dos períodos consecutivos de dos años cada uno.

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas (continuación)

5.1) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Sociedad	RUT	País	Moneda	Ref.	Tipo de Relación	2019		2018	
						Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Redmegacentro S.A.	73.377.075-3	Chile	CLP	(1)(4)	Matriz	-	22.811.364	-	15.747.769
Sergio Urrejola M. y Cía.	78.407.520-6	Chile	USD	(2)	Accionista de la matriz	89.217	3.094.727	-	3.256.942
Inversiones Las Arenas S.A.	96.545.080-7	Chile	USD	(3)	Accionista de la matriz	47.488	1.145.166	-	1.067.317
Inversiones Las Dunas S.A.	96.511.480-7	Chile	USD	(5)	Accionista de la matriz	43.966	9.116.414	348.515	11.853.940
EBCO S.A.	96.844.950-8	Chile	CLP	(1)	Accionista de la matriz	-	582.870	-	509.829
Rentco S.A.	76.083.991-4	Chile	CLP	(1)	Relacionada por matriz	168	-	-	694.069
Hernán Besomi T.	7.044.633-2	Chile	USD	(6)	Director	198.529	-	122.946	-
Megacentro Chile SpA	76.178.665-2	Chile	CLP	(1)	Relacionada por matriz	87.239	1.806.989	81.237	1.860.990
Inversiones y Desarrollos Tempus Ltda.	77.241.060-3	Chile	USD	(6)	Accionista matriz	17.016	423.760	377.358	393.103
Germán Eguiguren F.	6.066.689-K	Chile	USD	(6)	Director suplente matriz	279.252	-	194.706	-
Rentas Don Germán SpA	76.495.434-3	Chile	USD	(7)	Relacionada por director suplente matriz	-	-	-	-
Rentas Don Hernán SpA	76.495.427-0	Chile	USD	(7)	Relacionada por director	36.065	781.718	-	729.332
Rentas Don Marco SpA	76.495.422-k	Chile	USD	(7)	Relacionada por director	36.065	781.718	-	729.332
Rentas Don Martín SpA	76.495.432-7	Chile	USD	(7)	Relacionada por director suplente matriz	-	-	-	-
Rentas Don Sergio SpA	76.495.425-4	Chile	USD	(7)	Relacionada por director	36.065	781.718	-	729.332
Rentas Doña Antonia SpA	76.497.451-4	Chile	USD	(7)	Relacionada por director suplente matriz	-	-	-	-
Rentas Doña Manuela SpA	76.495.395-9	Chile	USD	(7)	Relacionada por director	36.065	781.718	-	729.332
Rentas Doña Pilar SpA	76.495.433-5	Chile	USD	(7)	Relacionada por director suplente matriz	-	-	-	-
Rentas Don Carlos Prudencio SpA	76.495.444-0	Chile	USD	(7)	Relacionada por accionista matriz	36.065	781.718	-	729.332
Rentas Don Nicolás Antonio Ltda.	76.495.402-5	Chile	USD	(7)	Relacionada por accionista matriz	8.743	189.507	-	176.807
Rentas Doña Camila SpA	76.495.428-9	Chile	USD	(7)	Relacionada por accionista matriz	8.743	189.507	-	176.807
Rentas El Refugio Ltda.	76.775.250-4	Chile	USD	(8)	Relacionada por director	46	160.255	-	351.647
Rentas Viña Vieja Ltda.	76.775.610-0	Chile	USD	(8)	Relacionada por director matriz	46	160.183	-	351.583
Inversiones Río Claro Ltda.	76.391.034-2	Chile	USD	(6-8-9)	Accionista matriz	-	-	-	-
Total						1.094.060	46.756.801	1.124.762	42.452.266

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas (continuación)

5.2) Transacciones significativas entre entidades relacionadas

Las transacciones más significativas con entidades relacionadas son:

Sociedad	RUT	Naturaleza de la Relación	Descripción de la Transacción	2019		2018	
				Monto	(Cargo)	Monto	(Cargo)
				M\$	Abono a Resultados M\$	M\$	Abono a Resultados M\$
Redmegacentro S.A.	73.377.075-3	Matriz	Préstamos recibidos	4.107.150	-	5.191.954	-
Redmegacentro S.A.	73.377.075-3	Matriz	Interés préstamo	-	476.245	-	(7.486)
Inversiones Las Dunas S.A.	96.511.480-7	Accionista de matriz	Préstamos recibidos	-	-	359.789	-
Inversiones Las Dunas S.A.	96.511.480-7	Accionista de matriz	Interés préstamo	-	(770.747)	-	(483.942)
Inversiones Las Dunas S.A.	96.511.480-7	Accionista de matriz	Pago de préstamo	4.852.597	-	118.111	-
Inversiones Las Arenas S.A.	96.545.080-7	Accionista de matriz	Interés préstamo	-	(39.850)	-	(20.755)
Inversiones Las Arenas S.A.	96.545.080-7	Accionista de matriz	Préstamos recibidos	-	-	-	-
Hernán Besomi T.	7.044.633-2	Director	Préstamos recibidos	51.783	-	102.502	-
Hernán Besomi T.	7.044.633-2	Director	Interés préstamo	-	(7.456)	-	-
Sergio Urrejola M. y Cía.	78.407.520-6	Accionista de matriz	Pago de préstamo	413.061	-	42.536	-
Sergio Urrejola M. y Cía.	78.407.520-6	Accionista de matriz	Préstamos recibidos	-	-	36.967	-
Sergio Urrejola M. y Cía.	78.407.520-6	Accionista de matriz	Interés préstamo	-	(122.151)	-	(126.193)
Inversiones y Desarrollos Tempus Ltda.	77.241.060-3	Accionista de matriz	Préstamo recibido	-	-	314.688	-
Inversiones y Desarrollos Tempus Ltda.	77.241.060-3	Accionista de matriz	Intereses préstamo	-	(30.748)	-	(15.662)
Inversiones y Desarrollos Tempus Ltda.	77.241.060-3	Accionista de matriz	Pago de préstamo	437.944	-	-	-
Germán Eguiguren F.	6.066.689-K	Director suplente matriz	Préstamo recibido	51.783	-	162.330	-
Germán Eguiguren F.	6.066.689-K	Director suplente matriz	Interés préstamo	-	(10.639)	-	-
Rentas Don Germán SpA	76.495.434-3	Relacionada por director matriz	Interés préstamo	-	(29.864)	-	(29.570)
Rentas Don Hernán SpA	76.495.427-0	Relacionada por director	Interés préstamo	-	(29.864)	-	(29.570)
Rentas Don Marco SpA	76.495.422-k	Relacionada por director	Interés préstamo	-	(29.864)	-	(29.570)
Rentas Don Martín SpA	76.495.432-7	Relacionada por director matriz	Interés préstamo	-	(29.864)	-	(29.570)
Rentas Don Sergio SpA	76.495.425-4	Relacionada por director	Interés préstamo	-	(29.864)	-	(29.570)
Rentas Doña Antonia SpA	76.497.451-4	Relacionada por director matriz	Interés préstamo	-	(29.864)	-	(29.570)
Rentas Doña Manuela SpA	76.495.395-9	Relacionada por director	Interés préstamo	-	(29.864)	-	(29.570)
Rentas Doña Pilar SpA	76.495.433-5	Relacionada por director matriz	Interés préstamo	-	(29.864)	-	(29.570)
Rentas Don Carlos Prudencio SpA	76.495.444-0	Relacionada por accionista matriz	Interés préstamo	-	(7.240)	-	(7.169)
Rentas Don Nicolás Antonio Ltda.	76.495.402-5	Relacionada por accionista matriz	Interés préstamo	-	(7.240)	-	(7.169)
Rentas Doña Camila SpA	76.495.428-9	Relacionada por accionista matriz	Interés préstamo	-	(7.240)	-	(7.169)
Rentas El Refugio Ltda.	76.775.250-4	Relacionada por director	Pago de préstamo	206.530	-	18.297	-
Rentas Viña Vieja Ltda.	76.775.610-0	Relacionada por director	Pago de préstamo	206.530	-	18.297	-
Rentas El Refugio Ltda.	76.775.250-4	Relacionada por director	Préstamo recibido	-	-	-	(10.168)
Rentas Viña Vieja Ltda.	76.775.610-0	Relacionada por director matriz	Préstamo recibido	-	-	-	(10.168)

INVERSIONES INTERNACIONAL SPA Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas (continuación)

5.2) Transacciones significativas entre entidades relacionadas (continuación)

Las transacciones más significativas con entidades relacionadas son: (continuación)

Sociedad	RUT	Naturaleza de la Relación	Descripción de la Transacción	2019		2018	
				Monto	(Cargo) Abono a Resultados	Monto	(Cargo) Abono a Resultados
				M\$	M\$	M\$	M\$
Inversiones Rio Claro Ltda.	76.391.034-2	Accionista	Pago de préstamo	165.225	-	14.787	-
Inversiones Rio Claro Ltda.	76.391.034-2	Accionista	Interés préstamo	-	(26.058)	-	(28.688)
Rentas El Refugio Ltda.	76.775.250-4	Relacionada por director	Interés préstamo	-	(8.794)	-	-
Rentas Viña Vieja Ltda.	76.775.610-0	Relacionada por director matriz	Interés préstamo	-	(8.792)	-	-