UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

Estados financieros Intermedios

Al 30 de septiembre 2016 y 31 de diciembre 2015

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados Intermedios
Estados Intermedios de Resultados por función
Estados Intermedios de Resultados integrales
Estados de Flujos de Efectivo Intermedios
Estados de Cambios Intermedios en el Patrimonio Neto
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Abreviaturas utilizadas

$	:	Pesos chilenos
M$	:	Miles de pesos chilenos
NIIF	:	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	:	Norma Internacional de Contabilidad

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

INDICE

Notas		Página
	Estados de Situación Financiera Clasificados Intermedio	6
	Estados de Resultados por Función Intermedios	8
	Estados de Resultados Integrales Intermedios	8
	Estados de Flujos de Efectivo Intermedios	9
	Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios	10
	Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios	11
1	Información general	11
2	Principales criterios contables aplicados	12
2.1	Bases de preparación	12
2.2	Período contable	12
2.3	Nuevos pronunciamientos contables	13
2.4	Moneda de presentación y moneda funcional	15
2.5	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	15
2.6	Propiedades, planta y equipo	15
2.7	Efectivo y equivalentes al efectivo	16
2.8	Capital emitido	16
2.9	Impuestos diferidos	16
2.10	Provisiones	16
2.11	Reconocimiento de ingresos	17
3	Estimaciones y criterios contables	17
3.1	Impuestos diferidos	17
3.2	Provisiones corrientes	17
3.3	Reconocimiento de ingresos	17

4 Cambios en políticas contables 17
5 Efectivo y equivalentes al efectivo 18
6 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas 19
7 Propiedades, planta y equipo 21
7 Impuestos a la renta e impuestos diferidos 23
8 Otras provisiones a corto plazo 23
9 Pasivos por impuestos corrientes 23
10 Capital emitido 24
11 Otras reservas 24
12 Ingresos – costos de ventas 25
13 Contingencias, compromisos y garantías 26
14 Medio ambiente 27
15 Sanciones 27
16 Hechos relevantes 27
17 Hechos posteriores 28
18 Situación operacional 29

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS INTERMEDIOS

ACTIVOS		**30-09-2016**	**31-12-2015**
	Nota	**M$**	**M$**
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	424	413
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**424**	**413**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	9.009	8.916
Propiedades, planta y equipo	7	349.612	357.242
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		**358.621**	**366.158**
TOTAL ACTIVOS		**359.045**	**366.571**

Las notas adjuntas números 1 a la 19,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS INTERMEDIOS

PASIVOS		**30-09-2016**	**31-12-2015**
	Nota	**M$**	**M$**
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	442	430
Pasivos por impuestos corrientes	10	109	107
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**551**	**537**
PATRIMONIO			
Capital emitido	11	553.853	553.852
Otras reservas	12	205.618	205.618
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(400.977)	(393.436)
TOTAL PATRIMONIO NETO		**358.494**	**366.034**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**359.045**	**366.571**

Las notas adjuntas números 1 a la 19,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN INTERMEDIOS

	Nota	01-01-2016 30-09-2016 M$	01-01-2015 30-09-2015 M$	01-07-2016 30-09-2016 M$	01-07-2015 30-09-2015 M$
Ingresos de actividades ordinarias	13	11.544	11.647	4.780	3.472
Costos de ventas	13	(7.630)	(8.080)	(2.500)	(2.693)
Margen bruto		3.914	3.567	2.280	779
Gastos de administración		(11464)	(11.675)	(5.228)	(3.471)
Ingresos financieros		10	(18)	(14)	(11)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		(7.540)	(8.126)	(2.962)	(2.703)
Gasto por impuesto a las ganancias		-	-	-	-
PERDIDA DEL PERIODO		**(7.540)**	**(8.126)**	**(2.962)**	**(2.703)**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS

	01-01-2016 30-09-2016 M$	01-01-2015 30-09-2015 M$	01-07-2016 30-09-2016 M$	01-07-2015 30-09-2015 M$
Estado del resultado integral				
Ganancia (pérdida)	(7.540)	(8.126)	(2.962)	(2.703)
Resultado integral total	(7.540)	(8.126)	(2.962)	(2.703)

Las notas adjuntas números 1 a la 19,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS

	01-01-2016 30-09-2016	01-01-2015 30-09-2015
	M$	M$
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	10	(18)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	10	(18)
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo inicial	414	444
Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo final	**424**	**426**

Las notas adjuntas números 1 a la 19,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS

	Capital Emitido	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Otras Reservas	Total Patrimonio
	M$	M$	M$	M$
Saldos iniciales al 01-01-2016	553.853	(393.437)	205.618	366.034
Utilidad del ejercicio	-	(7.540)	-	(7.540)
Saldos al 30-09-2016	**553.853**	**(400.977)**	**205.618**	**358.494**

	Capital Emitido	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Otras Reservas	Total Patrimonio
	M$	M$	M$	M$
Saldos iniciales al 01-01-2015	553.852	(382.580)	205.618	**376.890**
Pérdida del ejercicio	-	(8.126)	-	**(8.126)**
Saldos al 30-09-2015	**553.852**	**(390.706)**	**205.618**	**368.764**

Las notas adjuntas números 1 a la 19,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de septiembre de 2016

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad fue constituida por un grupo de socios del Club De La Unión y esa misma corporación, teniendo como objetivo principal preservar el patrimonio de ésta, evitando que ante una eventual disolución de la corporación, ese patrimonio tuviera un destino distinto para el que fue adquirido por ellos.

Otro objetivo considera también que el patrimonio transferido o aportado a la sociedad fuese destinado a servir los fines propios de la corporación, fin que en la reforma del año 1983, por expresa disposición de la Superintendencia de Valores y Seguros, se incorporó al objeto social y que reforzó el año 2007, con la modificación estatutaria acordada por la Junta de Accionistas. Además desde la constitución de la sociedad, el inmueble aportado a ella por la Corporación del Club De La Unión ha servido de sede social de esta última.

Acorde con lo anterior, desde sus inicios la sociedad jamás ha realizado actos o contratos que impliquen la explotación del giro inmobiliario, salvo en aquellos actos, contratos y convenciones que han implicado o impliquen el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona jurídica Club De La Unión de Santiago, lo que está dentro de su objeto social.

En la actualidad la sociedad Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima abierta y está bajo la Fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, según disposiciones de la Ley de Sociedades Anónimas Nº 18.046, cuyo domicilio social es Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1091, Santiago de Chile e inscrita bajo el Nº 0250 en el Registro de Valores.

Para los efectos de tributación en Chile, la Sociedad se encuentra registrada con el rol único tributario (RUT) bajo el Nº 91.196.000-1.

La sociedad tiene como objeto social lograr el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona jurídica Club De La Unión Santiago.

Los activos de la sociedad están constituidos por el inmueble ubicado en calle Av. Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1091, Santiago, el cual se encuentra destinado al funcionamiento de la sede social y oficinas de la corporación de derecho privado Club De La Unión, y fue declarado monumento nacional mediante Decreto Supremo Nº 3705 del 30 de junio de 1981.

La emisión de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2016 fue aprobada por el directorio con fecha 28 de noviembre de 2016.

NOTA 1 INFORMACION GENERAL (Continuación)

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2016, es la empresa Mazars Auditores y Consultores Ltda., que se encuentra inscrita en el Registro de Auditores de la Superintendencia de Valores y Seguros.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 30 de septiembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios de Unión Inmobiliaria S.A. al 30 de septiembre de 2016 están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

La presentación de los presentes estados financieros intermedios se ha efectuado en base a lo establecido, en NIC 34, información financiera intermedia.

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

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera Clasificados Intermedios por el período terminado al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.

- Estados Intermedios de Resultado por función por los períodos comprendidos entre el 01 enero y el 30 de septiembre de 2016 y 2015.

- Estados Intermedios de Resultado Integrales por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2016 y 2015.

- Estados de Flujos de Efectivo Intermedios por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

- Estados de Cambios Intermedios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 30 de septiembre 2016 y 2015.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (Continuación)

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

a) Nuevas Normas e Interpretaciones.

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias[1]	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

[1] Aplicable únicamente a los primeros estados financieros anuales bajo NIIF para períodos que comiencen a partir del 01 de enero de 2016. Se puede eliminar de la revelación como no aplicable por cualquier entidad que ya reporto bajo las NIIF.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (Continuación)

b) 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 9, *Instrumentos Financieros*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, *Ingresos procedentes de contratos con clientes*	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, *Arrendamientos*	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
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.
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Aclaración a la NIIF 15 "*Ingresos procedentes de contratos con clientes"*	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

2.4 Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de Unión Inmobiliaria S. A., se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera («moneda funcional»). La moneda funcional de Unión Inmobiliaria S.A. es el peso chileno, que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros.

2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente

Al 30 de septiembre de 2016, la sociedad ha clasificado bajo este rubro los saldos mantenidos con partes relacionadas. Dichos montos no están afectos a reajustes ni intereses y se valorizan a su valor de costo, de acuerdo a lo señalado en NIC 24.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (Continuación)

2.6 Propiedades, planta y equipo

2.6.1 Valorización de los bienes

Los bienes de propiedades, planta y equipo de Unión Inmobiliaria S.A., se reconocen inicialmente a su costo, y en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación.

2.6.2 Depreciación de los bienes

La depreciación de los bienes de propiedades, planta y equipo se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

Las vidas útiles estimadas por clase de activo son las siguientes:

Ítem de propiedades, planta y equipo	**Vida útil Mínima (meses)**	**Vida útil máxima (meses)**
Edificios	243	243
Obras de arte	-	-
Equipos varios	-	-

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

2.6.3 Vida útil y valor residual

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (Continuación)

2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.8 Capital emitido

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.9 Impuestos diferidos

La provisión de impuesto a la renta se contabiliza sobre la base de la renta líquida imponible, determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes en cada año.

La Sociedad registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base contable.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro de la Sociedad.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad.

NOTA 3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

3.1 Impuestos diferidos

La Sociedad contabiliza los activos por impuestos diferidos en consideración a la posibilidad de recuperación de dichos activos, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras. Todo lo anterior en base a proyecciones internas efectuadas por la administración a partir de la información más reciente o actualizada que se tiene a disposición. Al 30 de septiembre de 2016 y 2015 no existen diferencias temporales.

Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Entidad, producto de cambios legales futuros no previstos en las estimaciones.

3.2 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos de la entidad se registran sobre base devengada, conforme al año en el cual se devengó, independientemente del período de su percepción.

NOTA 4 CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 30 de septiembre de 2016 no presentan cambios significativos en las políticas y estimaciones contables respecto al período anterior.

NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

a) La composición de las partidas que integran el saldo del efectivo y equivalentes al efectivo, clasificado por moneda de origen, es el siguiente:

Concepto	30-09-2016 M$	31-12-2015 M$
Fondos mutuos	424	413
Total	**424**	**413**

b) Los saldos por monedas que componen el efectivo y equivalentes al efectivo, son los siguientes:

Tipo moneda	30-09-2016 M$	31-12-2015 M$
Peso Chileno	424	413
Total	**424**	**413**

c) El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 30 de septiembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

Entidad	Condición	30-09-2016 M$	31-12-2015 M$
BTG Pactual	Reajustable en $	424	413
Total		**424**	**413**

Al 30 de **septiembre** de 2016 se obtuvo una utilidad por concepto de mayor valor cuota por fondos mutuos de M$ 11 (utilidad de M$ 14 al 30 de septiembre de 2015).

NOTA 6 CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS

Las transacciones realizadas entre empresas relacionadas corresponden a venta de mobiliario y material dado de baja. Las transacciones entre entidades relacionadas no se encuentran afectas y no generan ninguna clase de intereses, de acuerdo a lo indicado en Nota 2.5) los antecedentes de las sociedades relacionadas son los siguientes:

Sociedad	Relación	Rut	Tipo de moneda
Club De La Unión Santiago – Cuenta por cobrar	Indirecta	70.008.170-2	$

A continuación se presenta un detalle de la cuentas por cobrar y efectos en resultados al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

a) Cuentas por cobrar a partes relacionadas, no corriente:

Rut	Relación	País	Sociedad	30-09-2016	31-12-2015
				M$	M$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión Santiago	9.009	8.916
Total				**9.009**	**8.916**

b) Efectos en resultados

				Efecto en resultado (cargo) o abono	
Rut	Relación	País	Sociedad	30-09-2016	31-12-2015
				M$	M$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión Santiago	-	-
				-	-

c) Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibió remuneraciones durante los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

NOTA 6 CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS (Continuación)

d) Relacionada Club de La Unión Santiago

En relación a estos saldos, la corporación de derecho privado Club de La Unión Santiago directamente en su calidad de propietaria del 99% de la sociedad anónima abierta Inmobiliaria Club de La Unión S.A., la que al 30 de septiembre de 2016 posee 280 acciones de la Unión Inmobiliaria S.A., y a través de sus asociados quienes a la misma fecha controlan una cantidad superior a las 2.500 acciones de la Unión Inmobiliaria S.A., es capaz de hacer elegir por lo menos un miembro del Directorio de la Unión Inmobiliaria S.A.

La compañía Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima cuyo objeto social es la adquisición, posesión y conservación de inmuebles, particularmente aquellos de especial valor histórico o arquitectónico, incluyendo los bienes muebles que forman parte de su alojamiento para destinarlos en los términos y condiciones que se convinieren, a servir de sede social o lugar de desarrollo de sus actividades a la corporación Club de La Unión Santiago o, en subsidio, a corporaciones o instituciones, sin fines de lucro, de carácter cultural o que tenga por finalidad facilitar las relaciones de convivencia social entre sus socios o afiliados. Quedan incluidos en el objeto social la ejecución de aquellos actos y la celebración de todos aquellos contratos necesarios o conducentes a su consecución.

En cumplimiento de sus estatutos, Unión Inmobiliaria S.A. entregó en comodato la propiedad ubicada en Santiago Av. Libertador Bernardo O`Higgins Nº 1091, según contrato de 20 de octubre de 1997, a la corporación de derecho privado, Club de La Unión Santiago, para el funcionamiento de su sede social y oficinas.

Con fecha 16 de marzo de 2006 ante el notario don Patricio Raby Benavente se modificó el contrato de comodato vigente entre Unión Inmobiliaria S.A. y el Club de La Unión en el sentido de que este regirá hasta el 31 de diciembre de 2099.

Por tanto al 30 de septiembre de 2016 y 2015, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

De acuerdo al parámetro de materialidad utilizado para las transacciones efectuadas con la entidad Club de La Unión Santiago, se incluyen todas las superiores a M$ 5.000 monto establecido por la sociedad.

NOTA 7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

a) El detalle de las distintas categorías de propiedades, planta y equipo se muestran en la tabla siguiente:

al 30 de septiembre de 2016

Propiedades, planta y equipos	Activo fijo bruto M$	Depreciación Acumulada M$	Activo fijo neto M$
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(346.404)	207.846
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
Total propiedades, planta y equipos	**711.084**	**(361.471)**	**349.612**

al 31 de diciembre de 2015

Propiedades, planta y equipos	Activo fijo Bruto M$	Depreciación Acumulada M$	Activo fijo neto M$
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(338.774)	215.476
Obras de arte	1.088	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
Total propiedades, planta y equipos	**711.083**	**(353.841)**	**357.242**

b) El cargo a resultados para los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en el Estados de Resultados por Función, asciende a M$ 5.130 y M$ 5.387 respectivamente.

c) La Sociedad valoriza sus bienes de propiedades, planta y equipo al costo de adquisición y la depreciación es determinada en base al método lineal, a lo largo de las vidas útiles estimadas.

d) Se incluye en el rubro edificios, la propiedad ubicada en Santiago, en Avda. Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1091, la cual fue entregada en comodato.

Cabe señalar que dicha propiedad fue declarada como Monumento Nacional, lo cual significa restricciones en cuanto a su destino y uso futuro.

NOTA 7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (Continuación)

e) Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipo, al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

al 30 de septiembre del 2016	**Terrenos**	**Edificios**	**Obras de Arte**	**Equipos Varios**	**Total Activo fijo**
Descripción	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
Importe bruto al 01 de enero de 2016	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 30 de septiembre de 2016	**140.679**	**554.250**	**1.087**	**15.067**	**711.083**
Depreciación inicial	-	(338.774)	-	(15.067)	(353.841)
Depreciación del ejercicio	-	(7.630)	-	-	(7.630)
Depreciación acumulada	**-**	**(346.404)**	**-**	**(15.067)**	**(361.471)**
Importe neto al 30 de junio de 2016	**140.679**	**207.846**	**1.087**	**-**	**349.612**

al 31 de diciembre del 2015	**Terrenos**	**Edificios**	**Obras de Arte**	**Equipos Varios**	**Total Activo fijo**
Descripción	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
Importe bruto al 01 de enero de 2016	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 30 de septiembre de 2016	**140.679**	**554.250**	**1.087**	**15.067**	**711.083**
Depreciación inicial	-	(328.000)	-	(15.067)	(343.067)
Depreciación del ejercicio	-	(10.774)	-	-	(10.774)
Depreciación acumulada	**-**	**(328.774)**	**-**	**(15.067)**	**(353.841)**
Importe neto al 31 de diciembre de 2016	**140.679**	**215.476**	**1.087**	**-**	**357.242**

NOTA 8 IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

Impuestos a la renta

Los estados financieros al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias a M$ 294.686 y M$ 286.143, respectivamente.

NOTA 9 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro, al término de cada periodo es el siguiente:

Concepto	**30-09-2016**	**31-12-2015**
	M$	**M$**
Provisiones por honorarios profesionales	442	430
Total	**442**	**430**

El movimiento del período es el siguiente:

	M$
Saldo provisión al 01 de enero de 2016	442
Aumento del periodo	442
Importes utilizados	(442)
Saldo al 30 de septiembre de 2016	**442**

NOTA 10 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro corresponde a impuestos de retención, según se detalla:

Concepto	**30-09-2016**	**31-12-2015**
	M$	**M$**
Impuesto de segunda categoría	109	107
Total	**109**	**107**

NOTA 11 CAPITAL EMITIDO

Al 30 de septiembre 2016, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M$ 553.853 (M$ 553.853 al 31 de diciembre de 2015) y está representado por 9.000 acciones de valor nominal totalmente suscritas y pagadas.

Las variaciones en los componentes del patrimonio de la empresa se originan principalmente por los resultados negativos de la sociedad, dado que por el edificio de su propiedad, su principal activo, fue suscrito un contrato de comodato con el Club de La Unión Santiago para que esta institución lo utilice hasta el año 2099.

El Club de La Unión Santiago, de acuerdo a la suscripción de este contrato está obligado a la preservación del edificio y mobiliario, además de la contratación y pagos de los seguros correspondientes.

NOTA 12 OTRAS RESERVAS

El saldo otras reservas al 30 de septiembre del 2016 por M$ 205.618 corresponde a la corrección monetaria del capital pagado registrado según lo señalado en Oficio Circular N° 456 de la SVS.

Bajo este rubro se incluye la cuenta patrimonial, Reservas IFRS, en la cual se han dado reconocimiento los efectos de la aplicación de las NIIF y que se detallan en los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios.

El principal efecto asociado a la aplicación de las NIIF, fue discontinuar la aplicación del mecanismo de corrección monetaria en los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio.

La NIC 29 prevé que el mecanismo de la corrección monetaria se aplique sólo en aquellos casos en los cuales la entidad se encuentra sujeta a un contexto hiperinflacionario, por lo tanto, para la Sociedad no aplica dicha normativa, eliminando los efectos de la corrección monetaria de los estados financieros.

NOTA 13 INGRESOS – COSTOS DE VENTAS

El detalle de este rubro, es el siguiente:

Concepto	30-09-2016	31-12-2015
	M$	M$
Ingresos	11.544	17.248
Total	**11.544**	**17.248**

NOTA 13 INGRESOS – COSTOS DE VENTAS (Continuación)

Estos ingresos corresponden a valores recibidos de parte del Club de La Unión (comodato) para cubrir los gastos de administración propios de la sociedad, correspondiente a honorarios por gastos de administración y pago de patente comercial a la Municipalidad de Santiago.

Concepto	30-09-2016	31-12-2015
	M$	M$
Depreciación	(7.630)	(10.774)
Total	**(7.630)**	**(10.774)**

El objeto social de la compañía es "la adquisición, posesión y conservación de inmuebles, particularmente de aquellos de especial valor histórico o arquitectónico, incluyendo bienes muebles que formen parte de su alojamiento para destinarlos, en los términos y condiciones que se convienen, a servir de sede social o lugar de desarrollo de sus actividades a la corporación Club de La Unión de Santiago o, en subsidio, a corporaciones o instituciones sin fines de lucro, de carácter cultural o que tengan por finalidad facilitar las relaciones de convivencia social entre sus socios o afiliados. Quedan incluidos en el objeto social todos aquellos contratos necesarios o conducentes a su consecución", y para tales efectos tiene entregados sus activos al Club de La Unión mediante un contrato de comodato reducido a escritura pública, otorgada el 20 de octubre de 1997 por el notario de Santiago don Pedro Sadá Azar.

A raíz de dicho contrato de comodato La Unión Inmobiliaria no tiene operaciones comerciales, por lo que el Club de La Unión es el responsable de financiar los gastos de la Sociedad, de tal modo que el ingreso que se registra es el equivalente al desembolso realizado por el Club de La Unión.

NOTA 14 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

El inmueble de la sociedad se encuentra dado en comodato a la Corporación Club De La Unión Santiago, contrato en el que se establece una cláusula penal para el caso que una o cualquiera de las partes ponga término en forma unilateral y anticipada. Es así que se estableció una multa de UF 522.150, de la cual se deducirán UF 5.614,52 por cada año que haya transcurrido del contrato hasta su término, el 31 de diciembre de 2099.

Conforme al contrato de comodato, la Corporación Club de La Unión de Santiago debe tomar a su cargo y cubrir los costos, gastos y gravámenes que pudieren afectar los bienes dados en comodato.

Existen cuatro reclamos de cuotas de impuesto territorial girados por el inmueble, en los que se discute la exención de dicho impuesto, por haber sido éste declarado monumento nacional. Estos juicios fueron invalidados por la Corte de Apelaciones de Santiago y devueltos al Director Regional del Servicio de Impuestos Internos para su fallo.

NOTA 14 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS (Continuación)

Las cuotas reclamadas y los roles respectivos son los siguientes:

Cuotas 3 y 4 de 1998, reclamo 10.717-07 (ex 10.319-99)
Cuotas 1 y 2 de 1999, reclamo 10.718-07 (ex 10.208-99)
Cuotas 3 y 4 de 1999, reclamo 10.719-07 (ex 10.455-99)
Cuotas 3 y 4 de 2000, reclamo 10.716-07 (ex 10.561-00)

Existe, además, un reclamo tributario que no incide en cuotas sino el rol de avalúo del mismo inmueble, en el que la corte de apelaciones de Santiago declaró nulo lo obrado, habiéndose devuelto el expediente al Director Regional del Servicio de Impuestos Internos, quien lo admitió a tramitación.

La Tesorería General de la República inició el trámite de cobranza judicial respecto de algunas cuotas del impuesto territorial. Estos juicios se encuentran suspendidos puesto que la sociedad solicitó al Servicio de Impuestos Internos la revisión del avalúo del inmueble. Como consecuencia de ello se procedió a dejar sin efecto los giros materias de reclamo y cobranza judicial, generándose cobros sustitutivos. Respecto de estos últimos se solicitó la nulidad de lo obrado en el juicio y se opuso excepciones, el fallo que acogió las excepciones fue apelado por la Tesorería General de la República, ante la Corte de Apelaciones de Santiago.

Según nos informó el asesor legal de la sociedad, la Corte de Apelaciones confirmó el fallo de primera instancia y la Tesorería recurrió de casación a la Corte Suprema, la que rechazó los recursos y declaró finalmente sin lugar la demanda ejecutiva en contra de Unión Inmobiliaria S.A.

NOTA 15 MEDIO AMBIENTE

Considerando las condiciones de la sociedad, sus operaciones no provocan ni guardan relación con problemas del medio ambiente, motivo por el cual no ha desarrollado programas que digan relación con esta problemática y por tanto no ha efectuado desembolsos por este concepto.

NOTA 16 SANCIONES

La Sociedad no ha sido objeto de sanción por parte de la SVS durante el ejercicio 2016 y 2015.

NOTA 17 HECHOS RELEVANTES

a) Con fecha 28 de marzo 2016 se informa lo siguiente:

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo Nº 9 e incisos 1º y 2º del articulo Nº 10 de la Ley Nº 18.045, Articulo Nº 63 de la Ley Nº 18.046, así como lo señalado por las Circulares Nº 660, Nº 1737 y la Norma de Carácter General Nº 30, las tres de la Superintendencia de Valores y Seguros, informamos que el Directorio acordó citar a junta ordinaria de accionistas para el día 09 de junio de 2016, a las 12:00 hrs., que se celebrará en la sede ubicada en calle Av. Bernardo O'Higgins 1091 piso 2. Comuna de Santiago.

La materias a tratar en la junta indicada anteriormente serán las siguientes:

1.- Aprobación de Memoria y Balance al 31 de Diciembre de 2015
2.- Designación de Auditores Externos, Oficio Circular Nº 718 y 764 SVS

Se propone a:

a.- BDO Auditores & Consultores
b.- MAZARS Consultores
c.- Grant Thornton International Ltd.

Fundamentos y razones de la propuesta son los conocimientos y experiencia e independencia del equipo de auditores, metodología de trabajo, competencias económicas, prestigio en el mercado, horas estimadas.

3.- Operaciones del artículo 44 de la ley N° 18.046 sobre sociedades anónimas.
4.- Otras materias de interés social de competencia de la junta.

Las publicaciones de la citación se realizaron en el diario electrónico Extranoticias.cl los días: 8 y 14 y 19 de abril de 2016., y la publicación del Balance Auditado fue el día 14 de abril de 2016.

b) Con fecha 28 de abril de 2016 en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N. 18.046, sobre Sociedades Anónimas, se informa que la Junta Ordinaria de Accionistas de la sociedad no se realizó por falta de quorum. Por consiguiente ésta se realizará en segunda citación dentro del plazo legal.

c) Con fecha 10 de mayo de 2016 y en sesión ordinaria de Directorio se citó a Juntas General Ordinaria de Accionistas para el día 09 de junio de 2016 a las 12:00 hrs. A celebrarse en el domicilio social de Av. Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1091, Comuna de Santiago.

Las publicaciones de la segunda citación se realizaron en el diario electrónico Extranoticias.cl los días: 20 y 26 de mayo de 2016 y el día 02 de junio de 2016.

NOTA 17 HECHOS RELEVANTES (Continuación)

d) Con fecha 09 de junio de 2016 se realizó junta de accionistas en segunda citación se acordó lo siguiente:

- Aprobación de Memoria y Balance correspondiente al ejercicio 2015

- Se designó como Auditores Externos para el ejercicio 2016 la firma Mazars Auditores Consultores.

NOTA 18 HECHOS POSTERIORES

a) Hechos posteriores a la fecha del Balance

Entre el 30 de septiembre de 2016 y a la fecha de aprobación de los presentes Estados Financieros (28 de noviembre del 2016), no han ocurrido otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

b) Autorización de Estados Financieros

- Fecha de Autorización para la publicación de los Estados Financieros

- Estos Estados Financieros han sido aprobados con fecha 28 de noviembre de 2016.

- Órgano que autoriza la publicación de Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad es el órgano que autoriza hacer pública la información contenida en los Estados Financieros.

NOTA 19 SITUACION OPERACIONAL

Desde sus inicios la sociedad nunca ha realizado actos o contratos que impliquen la explotación del giro inmobiliario, salvo en aquellos actos, contratos y convenciones que han implicado o impliquen el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona jurídica Club de La Unión de Santiago, lo que está dentro de su objeto social.

Esta situación explica que la sociedad no tiene movimiento operacional y presente resultados negativos recurrentes. Existe preocupación en el Directorio por el tema de la disminución del capital generado por las pérdidas recurrentes de la compañía, por lo cual, están en estudio distintas alternativas de solución a este problema.

NOTA 19 SITUACION OPERACIONAL (Continuación)

Inclusive, considerando lo expuesto anteriormente, la relación contractual de la sociedad con el Club de La Unión, permite asegurar la continuidad operacional.

GONZALO CALVO LASO Gerente General	M. CECILIA SÁEZ RIVADENEIRA Contador