ANALÍSIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2013

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ANALÍSIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 de Diciembre 2013 Y 2012

Los presentes Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de Diciembre de 2013 y 2012 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A.1-Indicadores Financieros:

1.- ANALISIS COMPARATIVO	DIC.2013	DIC - 2012
A) LIQUIDEZ CORRIENTE Activo corriente/Pasivo corriente	1.07	1,14
B) RAZON ACIDA Activo Corriente-Existencias-Gastos Anticipados /Pasivo corriente	1.07	1,14

A.2- Análisis del Estado de Resultado:

La sociedad presenta pérdidas recurrentes debido a que no tiene ingresos ordinarios por ningún concepto. Ya que cedió en comodato el edificio de su propiedad y de acuerdo a sus estatutos a la corporación Club de la Unión.

B.- DIFERENCIA ENTRE EL VALOR LIBRO Y VALOR DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS

Los activos de la sociedad se presentan valorizados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, en conformidad con el Oficio Circular N. 556 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Los activos de Unión Inmobiliaria S.A. están conformados por:

Los activos de Unión Inmobiliaria S.A. están constituidos por un terreno de aproximadamente 3.200 m2 ubicado en la manzana formada por las calles Avenida Libertador Bernardo O'Higgins, Bandera, Club de la Unión y Nueva York.

Es difícil establecer la diferencia entre el valor libro y el valor de mercado de dicho terreno dado que el inmueble construido sobre el fue declarado Monumento Nacional.

El edificio mismo posee una superficie de 18.000 m2 distribuidos en seis plantas o niveles.

En cuánto a su mobiliario y bien raíz, podemos señalar que se encuentran con sus seguros vigentes.

C.- MERCADOS Y COMPETENCIA

Por su característica especial de ser un edificio que es Monumento Nacional, crea ciertas limitaciones para su uso, no puede ser modificado estructuralmente o cambiar su fachada arquitectónica por lo que no existe competencia en el mercado.

D.- ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJO EFECTIVO

El flujo neto de la operación alcanza a M$ 430.- al 31 Diciembre 2013 y M$ 527.- es el saldo presentado al 31 de Diciembre 2012, que corresponde a una inversión en Fondo Mutuo en Celfin Capital.

La sociedad no posee recursos para utilizar en fondo de inversión.

E.- ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO Y POSICIÓN DE CAMBIOS

La sociedad fue constituida con el fin de albergar los activos de la corporación Club de la Unión y no ha tenido otra operación que la de mantener su edificio a disposición de esa institución. Situación que está regulada por un contrato de comodato hasta el año 2099.

Dada la no operación de la sociedad esta presenta pérdidas recurrentes a raíz de la depreciación de su activo fijo, cuyos valores alcanzan a M$ 10.774.- al 31 Diciembre de 2013 y de M$ 10.774.- al 31 de Diciembre de 2012.

E.1.- Riesgo tipo de cambio:

La sociedad no está afectada por este tipo de riesgo, pues no posee inversiones ni recursos en el mercado financiero nacional y extranjero-

E.2.- Riesgo de liquidez:

El financiamiento de la sociedad en su parte operativa según contrato de comodato, es de exclusiva responsabilidad de la sociedad Club de la Unión, quién se hace cargo de los gastos de administración y otros inherentes a su calidad de sociedad anónima; en razón de lo indicado la sociedad no tiene riesgo de liquidez.

La sociedad no tiene deuda con entidades fiscales ni instituciones bancarias o financieras que pudiesen afectar su patrimonio.

LA ADMINISTRACION
Marzo 26 de 2014