UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

Estados financieros

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

CONTENIDO

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

Abreviaturas utilizadas

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

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2
Member of Grant Thornton International

Informe de los auditores independientes

Surlatina Auditores Ltda.
Nacional office
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Santiago
Chile

T +56 2 651 3000
F +56 2 651 3033
E gtchile@cl.gt.com
www.grantthornton.cl

A los señores Presidente, Directores y Accionistas de:
Unión Inmobiliaria S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Unión Inmobiliaria S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 de Unión Inmobiliaria S.A., fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe reemitido de fecha 21 de abril de 2017.

Santiago, Chile
26 de marzo de 2018

Jaime Goñi Garrido – Socio
Rut: 9.766.005-0

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

INDICE

Notas		Página
	Estados de Situación Financiera Clasificados	4
	Estados de Resultados por Función	5
	Estados de Resultados Integrales	5
	Estados de Flujos de Efectivo	6
	Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	7
	Notas Explicativas a los Estados Financieros	8
1	Información general	8
2	Principales criterios contables aplicados	9
	2.1 Bases de preparación	9
	2.2 Período contable	10
	2.3 Nuevos pronunciamientos contables	10
	2.4 Moneda de presentación y moneda funcional	11
	2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	12
	2.6 Propiedades, planta y equipo	12
	2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo	12
	2.8 Capital emitido	13
	2.9 Impuestos diferidos e impuesto a la renta	13
	2.10 Reconocimiento de ingresos	13
3	Estimaciones y criterios contables	13
	3.1 Provisiones corrientes	13
	3.2 Reconocimiento de ingresos	14
4	Gestión de riesgo financiero	14
5	Efectivo y equivalentes al efectivo	14
6	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	15
7	Propiedades, planta y equipo	17
8	Activo por impuesto diferido	19
9	Impuestos a la renta	19

10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar 19
11 Pasivos por impuestos corrientes 19
12 Capital emitido 20
13 Otras reservas 20
14 Ingresos – costos de ventas 21
15 Contingencias, compromisos y garantías 22
16 Medio ambiente 22
17 Sanciones 22
18 Hechos relevantes 23
19 Hechos posteriores 24
20 Situación operacional 24

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre de

ACTIVOS		**2017**	**2016**
	Nota	**M$**	**M$**
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	671	469
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**671**	**469**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	9.383	9.394
Propiedades, planta y equipo	7	335.696	346.470
Activos por impuestos diferidos	8	36.946	33.453
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		**382.025**	**389.317**
TOTAL ACTIVOS		**382.696**	**389.786**

PASIVOS		**2017**	**2017**
	Nota	**M$**	**M$**
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	461	445
Pasivos por impuestos corrientes	11	68	66
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**529**	**511**
PATRIMONIO			
Capital emitido	12	553.852	553.852
Otras reservas	13	205.618	205.618
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(377.303)	(370.195)
TOTAL PATRIMONIO NETO		**382.167**	**389.275**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**382.696**	**389.786**

Las notas adjuntas números 1 a la 20,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN
Por los ejercicios comprendidos entre el

	Nota	01-01-2017 31-12-2017 M$	01-01-2016 31-12-2016 M$
Ingresos de actividades ordinarias	14	16.405	15.671
Costos de ventas	14	(10.774)	(10.772)
Margen bruto		**5.631**	**4.899**
Gastos de administración		(16.433)	(15.166)
Ingresos (pérdidas) financieros		202	55
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		**(10.600)**	**(10.212)**
Gasto por impuesto a las ganancias		3.492	4.659
Pérdida del ejercicio		**(7.108)**	**(5.553)**
Ganancia del periodo			
Ganancia por acción		-	-
Ganancias básicas y diluidas por acción		**-**	**-**
Estado de resultado integral			
Ganancia(pérdida)		(7.108)	(5.553)
Resultado integral total		**(7.108)**	**(5.553)**

Las notas adjuntas números 1 a la 20,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los ejercicios comprendidos entre el

	01-01-2017 31-12-2017 M$	01-01-2016 31-12-2016 M$
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	202	56
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	202	56
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes el efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo inicial	469	413
Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo final	**671**	**469**

Las notas adjuntas números 1 a la 20,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	Capital Emitido	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Otras Reservas	Total Patrimonio
	M$	M$	M$	M$
Saldos iniciales al 01-01-2017	553.852	(370.195)	205.618	389.275
Pérdida del ejercicio	-	(7.108)	-	(7.108)
Saldos al 31-12-2017	**553.852**	**(377.303)**	**205.618**	**382.167**

	Capital Emitido	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Otras Reservas	Total Patrimonio
	M$	M$	M$	M$
Saldos iniciales al 01-01-2016	553.852	(364.642)	205.618	**394.828**
Pérdida del ejercicio	-	(5.553)	-	**(5.553)**
Saldos al 31-12-2016	**553.852**	**(370.195)**	**205.618**	**389.275**

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) 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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), 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 de 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 de 30 de junio de 1981.

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

La emisión de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 fue aprobada por el directorio ordinario con fecha 26 de marzo de 2018.

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2017, es la empresa Surlatina Auditores Ltda. - Member of Grant Thornton International Ltd., que se encuentra inscrita en el Registro de Empresas Auditoras Externas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

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 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

A continuación, se describen las principales políticas contables adaptadas en preparación de estos Estados Financieros.

Los Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2017 y la 31 de diciembre de 2016, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accountin Standars (IASB).

Los presentes Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A. comprende los estados de situación financiera clasificados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los estados de resultados integrales por función, los estados de cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo preparados utilizando el método directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y sus respectivas notas las cuales han sido preparadas y presentadas con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos Estados Financieros fueron aprobados por el Directorio con fecha 26 de marzo de 2018.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (Continuación)

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera Clasificados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

- Estados de Resultado por función por los ejercicios comprendidos entre el 01 enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

- Estados de Resultado Integrales por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

- Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016.

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias con entrada en vigencia desde el 1 de enero de 2017

Normas, interpretaciones y/o enmienda	Fecha de vigencia
NIC 7 - Estado de flujo de efectivo La enmienda introduce una revelación adicional que permite a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones provenientes de las actividades financieras.	1 de enero de 2017
NIC 12 - Impuestos a las ganancias La enmienda clarifica cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos en relación con los instrumentos de deuda valorizados a su valor razonable.	1 de enero de 2017
NIIF 1 - Adopción de las NIIF por primera vez Relacionada con la suspensión de las excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, NIC 19 y NIIF 10	1 de enero de 2017
NIIF 12 - Información a revelar sobre participaciones en otras entidades La enmienda clarifica el alcance de esta norma. Estas modificaciones deben aplicarse retroactivamente a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017	1 de enero de 2017
NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos Relacionada con la medición de la asociada o negocio conjunto a valor razonable	1 de enero de 2017

La aplicación inicial de estos pronunciamientos no ha tenido efectos significativos para la Entidad. Los criterios aplicados en el año 2017 no han variado respecto a los utilizados en el año anterior.

b) Normas, interpretaciones enmiendas, cuya aplicación aun no es obligatoria y tampoco se ha anticipado su uso.

Estándar, interpretación y/o enmienda	Fecha de vigencia
NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples.	1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida
NIIF 9 - Instrumentos financieros Introduce modificaciones en la clasificación y valorización de los activos financieros, en el enfoque de cálculo de los deterioros de activos financieros a costo amortizado y en diversos aspectos de contabilidad de coberturas.	1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida
NIIF 16 - Arrendamientos Establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes".
CINIIF 22 - Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas Se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda)	1 de enero de 2018
CINIIF 23 - Posiciones tributarias inciertas Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales	1 de enero de 2018
NIIF 4 - Contratos de seguros - Enmienda Introduce dos enfoques: de superposición y de exención temporal de la NIIF 9	1 de enero de 2019
NIC 40 - Propiedades de inversión - Enmienda Clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso, para lo cual debe existir una evaluación (sustentado por evidencias) de si la propiedad cumple con la definición	1 de enero de 2018
NIIF 2 - Pagos basados en acciones - Enmienda Clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidadas en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a liquidación con instrumentos de patrimonio	1 de enero de 2018
NIIF 17 – Contratos de seguros Cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional	1 de enero de 2021
NIIF 10 y NIC 28 - Estados financieros consolidados e Inversiones en asociadas y negocios conjuntos, respectivamente - Enmiendas Se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	Indeterminado

De las Normas emitidas aun no vigentes, las principales son NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes y NIIF 9 - Instrumentos financieros, ambas normas con entrada en vigencia el 1 de enero de 2018, y NIIF 16 - Arrendamientos, con entrada en vigencia obligada el 1 de enero de 2019, la Administración se encuentra evaluando los posibles efectos de éstas.

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.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente

Al 31 de diciembre 2017, 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.

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	228	228
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.

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.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (Continuación)

2.8 Capital emitido

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.9 Impuestos diferidos e impuesto a la renta

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 Provisiones corrientes

Producto de las incertidumbres inherentes a las estimaciones contables registradas al cierre de cada período, los pagos o desembolsos reales pueden diferir de los montos reconocidos previamente como pasivo.

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 GESTION DE RIESGO FINANCIERO

4.1. Factores de riesgo financiero

La actividad que Unión Inmobiliaria S.A. desarrolla, no está expuesta a riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital, atendiendo el objeto de la sociedad que es preservar el Patrimonio.
La Gestión del Riesgo en Unión Inmobiliaria SA está controlada por el Directorio de la Sociedad, para identificar y evaluar los riesgos en comunicación y colaboración con el Directorio de la Corporación Club de la Unión, cuantificando los mismos por proyecto.
Las normas internas de gestión proporcionan políticas para controlar riesgos financieros y no financieros.

4.2 Gestión del riesgo del capital

Los objetivos de la Sociedad en relación con la gestión del capital son el salvaguardar la capacidad del mismo para preservar el inmueble, procurando la tranquilidad a los accionistas.

NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Concepto	31-12-2017	31-12-2016
	M$	M$
Fondos mutuos	671	469
Total	**671**	**469**

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

Tipo moneda	31-12-2017	31-12-2016
	M$	M$
Peso Chileno	671	469
Total	**671**	**469**

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

Entidad	Condición	31-12-2017	31-12-2016
		M$	M$
BTG Pactual	Reajustable en $	671	469
Total		**671**	**469**

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 cuenta por cobrar y efectos en resultados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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

Rut	Relación	País	Sociedad	31-12-2017	31-12-2016
				M$	M$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión Santiago	9.383	9.394
Total				**9.383**	**9.394**

b) Efectos en resultados

				Efecto en resultado (cargo) o abono	
Rut	Relación	País	Sociedad	31-12-2017	31-12-2016
				M$	M$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión Santiago	-	-
				-	-

NOTA 6 CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS (Continuación)

c) Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibió remuneraciones durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

d) Relacionada Club de La Unión

Hacemos presente que al 31 de diciembre de 2017 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 de 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 incluidas 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 de 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 31 de diciembre de 2017 y 2016, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

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 31 de diciembre de 2017

	Activo fijo bruto	Depreciación acumulada	Activo fijo Neto
Propiedades, planta y equipos	**M$**	**M$**	**M$**
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(360.320)	193.930
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
Total propiedades, planta y equipos	**711.083**	**(375.388)**	**335.696**

al 31 de diciembre de 2016	Activo fijo bruto	Depreciación Acumulada	Activo fijo Neto
Propiedades, planta y equipos	**M$**	**M$**	**M$**
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(349.546)	204.704
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
Total propiedades, planta y equipos	**711.083**	**(364.613)**	**346.470**

b) El cargo a resultados para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en los Estados de Resultados por Función, asciende a M$ 10.774 y M$ 10.772 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.

NOTA 7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (Continuación)

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.

e) Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

al 31 de diciembre de 2017	**Terrenos**	**Edificios**	**Obras de Arte**	**Equipos Varios**	**Total Activo fijo**
Descripción	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
Importe bruto al 01 de enero de 2017	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31 de diciembre de 2017	**140.679**	**554.250**	**1.087**	**15.067**	**711.083**
Depreciación inicial	-	(349.546)	-	(15.067)	(364.613)
Depreciación del ejercicio	-	(10.774)	-	-	(10.774)
Depreciación acumulada	**-**	**(360.320)**	**-**	**(15.067)**	**(375.387)**
Importe neto al 31 de diciembre de 2017	**140.679**	**193.930**	**1.087**	**-**	**335.696**

al 31 de diciembre de 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 31 de diciembre de 2016	**140.679**	**554.250**	**1.087**	**15.067**	**711.083**
Depreciación inicial	-	(338.774)	-	(15.067)	(353.841)
Depreciación del ejercicio	-	(10.772)	-	-	(10.772)
Depreciación acumulada	**-**	**(349.546)**	**-**	**(15.067)**	**(364.613)**
Importe neto al 31 de diciembre de 2016	**140.679**	**204.704**	**1.087**	**-**	**346.470**

NOTA 8 ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

La empresa reconoce de acuerdo a NIC 12 activos por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que sea probable que existan rentas líquidas imponibles, disponibles, contra la cual podrán ser utilizadas las diferencias temporarias.

	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	31-12-2017		31-12-2016	
	M$	M$	M$	M$
Activo fijo neto	36.946	-	33.453	-
Impuesto Diferido Neto	**36.946**	**-**	**33.453**	**-**

NOTA 9 IMPUESTOS A LA RENTA

Los estados financieros al 31 diciembre de 2017 y 2016, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias ascendentes a M$ 322.662 y M$ 308.981, respectivamente.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Concepto	31-12-2017	31-12-2016
	M$	M$
Provisiones por honorarios profesionales	461	445
Total	**461**	**445**

NOTA 11 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

Concepto	31-12-2017	31-12-2016
	M$	M$
Impuesto de segunda categoría	68	66
Total	**68**	**66**

NOTA 12 CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre 2017, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M$ 553.852 (M$ 553.852 al 31 de diciembre de 2016) 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 en 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 de Santiago para que esta institución lo utilice hasta el año 2099.

El Club de La Unión de 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 13 OTRAS RESERVAS

El saldo otras reservas al 31 de diciembre del 2017 por M$ 205.618 corresponde a la valorización del capital.

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.

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 14 INGRESOS – COSTOS DE VENTAS

El detalle de este rubro, es el siguiente:

a) **Ingresos de actividades ordinarias**

Concepto	31-12-2017	31-12-2016
	M$	M$
Ingresos	16.405	15.671
Total	**16.405**	**15.671**

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.

b) Costos de ventas

Concepto	31-12-2017	31-12-2016
	M$	M$
Depreciación	(10.774)	(10.772)
Total	**(10.774)**	**(10.772)**

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 15 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

a) 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.

b) Con fecha 25 de octubre de 2017, Según resolución del jefe de departamento de avaluaciones de la XIII Dirección Regional Santiago Centro, resolución exenta SII numero A 13.2017.00017748 donde se resolvió cancelar la exención del impuesto territorial del inmueble rol de avaluó N° 30-1 de la comuna de Santiago ubicado en Avenida Libertador Bernardo O´higgins N° 1091.

   Giro o cobro suplementario de contribuciones de los periodos del primer y segundo semestre de los años 2016 y 2017, notificado el 29 de noviembre de 2017 donde se pretende cobrar a Unión Inmobiliaria la suma de $258.384.192, con vencimiento de pago de cobro suplementario de contribuciones por el día 31 de diciembre de 2017, pese a que este inmueble se encuentra exento del pago de contribuciones.
   Los asesores legales informan que Unión Inmobiliaria S.A. no ha perdido los requisitos legales para gozar de la exención del impuesto territorial y lo actuado por el SII en las resoluciones indicadas deben ser dejadas sin efecto por existir sólidos fundamentos jurídicos por la interposición de las RAV presentadas el día 12 y 26 de diciembre de 2017 en contra de dichos actos.

NOTA 16 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 17 SANCIONES

La sociedad no ha sido objeto de sanción por parte de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) durante el ejercicio 2017 y 2016.

NOTA 18 HECHOS RELEVANTES

a) Con fecha 28 de marzo 2017 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 2017, 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 2016
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 2017., y la publicación del Balance Auditado fue el día 14 de abril de 2017.

b) Con fecha 28 de abril de 2017 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 2017 y en sesión ordinaria de Directorio se citó a Juntas General Ordinaria de Accionistas para el día 09 de junio de 2017 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 2017 y el día 02 de junio de 2017.

d) Con fecha 09 de junio de 2017 se realizó junta de accionistas en segunda citación se acordó lo siguiente:

- Aprobación de Memoria y Balance correspondiente al ejercicio 2016

- Se designó como Auditores Externos para el ejercicio 2017 la firma Surlatina Auditores Ltda. - Member of Grant Thornton International Ltd.

NOTA 19 HECHOS POSTERIORES

a) Autorización de Estados Financieros

- Fecha de Autorización para la publicación de los Estados Financieros

  Estos Estados Financieros han sido aprobados con fecha 26 de marzo de 2018.

- 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 20 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.

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