Unión El Golf S.A.
Análisis razonado a los estados financieros consolidados
(Al 31 de marzo de 2010)

1. RESULTADOS DEL PERIODO

Unión el Golf S.A. es una sociedad inmobiliaria y su principal fuente de financiamiento es el arriendo de su bien raíz.

A su vez, esta sociedad es dueña en un 99.9% de Unión Gastronómica Ltda., cuya principal fuente de ingresos es la prestación de servicios a los socios de Corporación Club El Golf 50.

La administración de la sociedad se encuentra desarrollando un plan de trabajo con Corporación Club El Golf 50, que les permita mejorar sus resultados y excedentes, para lo cual se espera incorporar nuevos socios, adecuar la estructura de precios de sus servicios, poner énfasis en el control de gestión de sus costos y gastos.

El cuadro que se presenta a continuación muestra los resultados obtenidos por Unión El Golf S.A. durante los periodos en las fechas que se indican:

ESTADO DE RESULTADOS	01.01.2010 al 31.03.2010 M$	01.01.2009 al 31.03.2009 M$
GANANCIAS (PERDIDAS)		
Ingresos de actividades ordinarias	412.750	305.057
Costo de ventas	(140.083)	(82.066)
Ganancia bruta	**272.667**	**222.991**
Ingresos financieros	**0**	**0**
Otros ingresos, por función	0	0
Gastos de administración	(409.973)	(373.580)
Costos financieros	(49.976)	(52.064)
Otros gastos, por función	0	0
Diferencias de cambio	(265)	(84)
Resultado por unidades de reajuste	61.816	270.549
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	**(125.731)**	**67.812**
Gasto por impuestos a las ganancias	34.347	132.805
Ganancias (pérdidas)	**(91.384)**	**200.617**

Los resultados se muestran consolidados con la filial Unión Gastronómica Ltda. y con la Corporación Club El Golf 50, siendo esta una entidad de cometido especial para Unión El Golf S.A.

2. Adopción de las Normas IFRS

Los estados financieros cerrados el 31 de marzo del 2010 son los primeros estados financieros preparados e emitidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Compañía fue una de las empresas que debió adoptar las normas este año, dada la calendarización provista por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Como resultado de la adopción de las nuevas normas, el patrimonio y resultados de la Compañía se vio afectado, por los siguientes aspectos:

- Se consolida la Corporación Club El Golf 50, al corresponder al concepto de entidad de cometido especial, según las NIIF
- Suspensión de la corrección monetaria, dada que la moneda funcional de la Compañía (pesos chilenos) es no inflacionaria.
- Efectos en depreciaciones y amortizaciones dada la suspensión de la corrección monetaria de activos fijos e intangibles.
- En los demás componentes, las nuevas normas no tuvieron mayo impacto.

A continuación se muestran las conciliaciones patrimoniales a las fechas que se indican del patrimonio y del resultado del periodo 2009 (año d ela transición a NIIF):

a) Conciliación de los patrimonios a las fechas que se indican:

A continuación se muestra la conciliación entre el patrimonio PCGA y el patrimonio NIIF a las fechas que se indican:

	Saldos al		
Impactos en patrimonio	**31.12.2009 M$**	**31.03.2009 M$**	**01.01.2009 M$**
Patrimonio según PCGA, incluyendo interés minoritario	6.146.947	6.312.294	6.484.753
Eliminación corrección monetaria e impactos en depreciaciones y amortizaciones	151.498	397.076	0
Patrimonio según NIIF	**6.298.445**	**6.709.370**	**6.484.753**

Cursados los ajustes para converger a las NIIF, el comportamiento patrimonial bajo NIIF del Grupo quedó:

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
PATRIMONIO NETO:		0	
Capital emitido	8.899.514	8.844.399	9.052.609
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(4.033.922)	(3.791.657)	(3.624.826)
Otras reservas	226.722	204.703	8.726
Interés minoritario	1.170.195	1.041.000	1.048.244
Total patrimonio	**6.262.509**	**6.298.445**	**6.484.753**

b) Conciliación de los resultados a las fechas que se indican:

A continuación se muestra la conciliación entre el resultado PCGA y el resultado NIIF a las fechas que se indican:

	Período	
Conciliación de resultados	**01.01.2009 al 31.12.2009 M$**	**01.01.2009 al 31.03.2009 M$**
Resultados según PCGA	**(386.771)**	**(75.867)**
Eliminación corrección monetaria e impactos en depreciaciones y amortizaciones	249.113	276.484
Resultados según NIIF	**(137.658)**	**200.617**

La suspensión de la corrección monetaria negativa producida en el año afectó positivamente la diferencia entre los resultados PCGA locales y las nuevas normas NIIF.

3. ANALISIS DE LOS BALANCES

El comportamiento de activos corrientes y no corrientes se ve afectado principalmente por las depuraciones que requirió NIIF

ACTIVOS	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	152.351	250.960	515.112
Otros activos no financieros, corrientes	38.305	39.378	43.683
Deudores comerciales, otras cuentas por cobrar corrientes y existencias	182.702	221.485	191.150
Inventarios	24.927	25.906	28.387
Activos por impuestos corrientes	72.106	58.369	131.469
Total activos corrientes	**470.391**	**596.098**	**909.801**

ACTIVOS	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.820	3.822	3.821
Propiedades, planta y equipo	8.017.971	8.175.833	8.481.131
Activos por impuestos diferidos	1.552.243	1.513.643	1.350.761
Total activos no corrientes	**9.573.034**	**9.693.298**	**9.835.713**

Por su parte el endeudamiento permaneció sujeto a servir los compromisos financieros vigentes, no existiendo variaciones significativas en la estructura ni composición del financiamientos.

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	171.938	169.027	163.424
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	135.030	147.417	168.683
Otras provisiones a corto plazo	48.341	86.426	51.641
Total pasivos corrientes	**355.309**	**402.870**	**383.748**

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros no corrientes	3.143.172	3.178.647	3.428.954
Pasivos por impuestos diferidos	408.166	409.434	448.059
Total pasivos no corrientes	**3.551.338**	**3.588.081**	**3.877.013**

4. ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO.

POR TIPO DE CAMBIO

La sociedad no tiene pasivos expresados en dólares, sus obligaciones financieras están pactadas en unidades de fomento, dada la naturaleza de sus ingresos, no presenta riesgo de mercado por cobertura de tipo de cambio.

POR SINESTROS

La sociedad tiene asegurados sus bienes contra toda eventualidad, según consta en las respectivas pólizas de seguros.

POR TASA DE INTERES

La compañía no está afecta a riesgo por las fluctuaciones de tasa de interés por sus créditos a largo plazo por tener pactada una tasa fija de 5,88% anual por el crédito que mantiene vigente con el Banco BBVA.

La tasa implícita en el contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito con Compañía Consorcio Nacional de Seguros de Vida S.A. es de un 6,09% anual, válida para el plazo total de vigencia del contrato.

REGULACIONES DEL MEDIO AMBIENTE

Las empresas chilenas están sujetas a numerosas leyes ambientales, regulaciones, decretos y órdenes municipales relacionadas con, entre otras cosas, salud, el manejo y desecho de desperdicios sólidos y dañinos y descargas al aire o agua. La protección del medio ambiente es una materia en desarrollo y es muy probable que estas regulaciones sean crecientes en el tiempo.

Es política de la sociedad y su filial, realizar las inversiones necesarias para cumplir con las normas presentes y futuras que establezca la autoridad competente.