

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

Estados financieros Intermedios

Al 30 de Septiembre de 2017

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados
Estados de Resultados por función
Estados de Resultados integrales
Estados de Flujos de Efectivo Método 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

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	9
2.3 Nuevos pronunciamientos contables	10
2.4 Moneda de presentación y moneda funcional.....	12
2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	13
2.6 Propiedades, planta y equipo	13
2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo	14
2.8 Capital emitido	14
2.9 Impuestos diferidos e impuesto a la renta.....	14
2.10 Reconocimiento de ingresos.....	14
3 Estimaciones y criterios contables	15
3.1 Impuestos diferidos	15
3.2 Provisiones corrientes.....	15
3.3 Reconocimiento de ingresos.....	15
4 Gestión de riesgo financiero.....	15
5 Efectivo y equivalentes al efectivo.....	16
6 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	16
7 Propiedades, planta y equipo.....	18
8 Activo por Impuesto Diferido	20

9	Impuestos a la renta.....	20
10	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20
11	Pasivos por impuestos corrientes	20
12	Capital emitido.....	21
13	Otras reservas.....	21
14	Ingresos – costos de ventas	22
15	Contingencias, compromisos y garantías	23
16	Medio ambiente	23
17	Sanciones	23
18	Hechos relevantes	24
19	Hechos posteriores	25
20	Situación operacional	25

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

ACTIVOS		30-09-2017	31-12-2016
	Nota	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	488	469
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		488	469
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	8.981	9.394
Propiedades, planta y equipo	7	338.389	346.470
Activos por impuestos diferidos	8	33.453	33.453
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		380.823	389.317
TOTAL ACTIVOS		381.311	389.786
PASIVOS			
	Nota	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	450	447
Pasivos por impuestos corrientes	11	112	66
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		562	513
PATRIMONIO			
Capital emitido	12	553.852	553.852
Otras reservas	13	205.618	205.618
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(378.721)	(370.197)
TOTAL PATRIMONIO NETO		380.749	389.273
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		381.311	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 periodos comprendidos entre el

		01-01-2017 30-09-2017	01-01-2016 30-09-2016	01-07-2017 30-09-2017	01-07-2016 30-09-2016
	Nota	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	14	13.489	11.544	5.763	3.472
Costos de ventas	14	(8.081)	(7.630)	(2.694)	(2.693)
Margen bruto		5.408	3.914	(3.069)	779
Gastos de administración		(13.951)	(11.464)	(5.536)	(3.471)
Ingresos (pérdidas) financieros		19	10	72	(11)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		(8.524)	(7.540)	(2.539)	(2.703)
Gasto por impuesto a las ganancias		-	-	-	-
Pérdida del periodo		(8.524)	(7.540)	(2.539)	(2.703)
Ganancia del periodo		-	-	-	-
Ganancia por acción		-	-	-	-
Ganancias básicas y diluidas por acción		-	-	-	-
Estado de resultado integral					
Ganancia(pérdida)		(8.524)	(7.540)	(2.539)	(2.703)
Resultado integral total		(8.524)	(7.540)	(2.539)	(2.703)

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO

Por los periodos comprendidos entre el

	01-01-2017	01-01-2016
	30-09-2017	30-09-2016
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	19	10
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	19	10
 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	414
 Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo final	488	424

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 30 de septiembre 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	(370.197)	205.618	389.275
Utilidad del ejercicio	-	(8.524)	-	(8.524)
Saldos al 30-09-2017	553.852	(378.721)	205.618	380.749

	Capital Emitido	Ganancias (pérdidas) Acumuladas	Otras Reservas	Total Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos iniciales al 01-01-2016	553.852	(393.436)	205.618	366.034
Pérdida del ejercicio	-	(7.540)	-	(7.540)
Saldos al 30-09-2016	553.852	(400.976)	205.618	358.494

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de Septiembre 2017

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 N° 18.046, cuyo domicilio social es Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1091, Santiago de Chile e inscrita bajo el N° 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 N° 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 N° 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 N° 3705 de 30 de junio de 1981.

La emisión de estos estados financieros correspondientes al periodo terminado el 30 de septiembre de 2017 fue aprobada por el directorio ordinario con fecha 28 de noviembre de 2017.

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

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 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 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 30 de septiembre 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 Standards (IASB).

Los presentes Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A. comprende los estados de situación financiera clasificados al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 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 por seis meses terminados al 30 de junio 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 28 de noviembre de 2017.

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera Clasificados por el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.
- Estados de Resultado por función por los ejercicios comprendidos entre el 01 enero y el 30 de septiembre de 2017 y 2016.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

- Estados de Resultado Integrales por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2017 y 2016.
- Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2017 y 2016.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 30 de septiembre 2017 y 2016.

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

- a) Los siguientes nuevos pronunciamientos contables tuvieron aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2016.

Normas, interpretaciones y/o enmienda	Fecha de emisión	Fecha de vigencia
NIIF 14 “Cuentas Regulatorias Diferidas”. Es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados. Muchos países tienen sectores industriales que están sujetos a la regulación de precios (por ejemplo, gas, agua y electricidad), la cual puede tener un impacto significativo en el reconocimiento (momento y monto) de ingresos de la entidad. Una entidad que ya presenta estados financieros bajo IFRS no debe aplicar esta norma.	Emitida en enero de 2014	Su aplicación es efectiva a contar del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” y NIC 38 “Activos Intangibles”. En sus enmiendas a NIC 16 y NIC 38 el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas.	Emitida en mayo de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” y NIC 41 “Agricultura”. Estas enmiendas establecen que el tratamiento contable de las plantas productoras de frutos debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura.	Emitida en junio de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”. Esta enmienda se aplica a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. La enmienda clarifica que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” y otras normas que no estén en conflicto con las guías de NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”.	Emitida en mayo de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los empleados”. Esta enmienda clarifica que profundidad del mercado de los bonos corporativos de alta calidad crediticia se evalúa en base a la moneda en que está denominada la obligación, en vez del país donde se encuentra la obligación. Cuando no exista un mercado profundo para estos bonos en esa moneda, se utilizará bonos emitidos por el gobierno en la misma moneda y plazos.	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

Normas, interpretaciones y/o enmienda	Fecha de emisión	Fecha de vigencia
Enmienda a NIC 27 “Estados Financieros Separados”. Esta enmienda restablece la opción de utilizar el método de la participación para la contabilidad de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados.	Emitida en agosto de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”. Estas enmiendas abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Establece que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una subsidiaria.	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”. Esta enmienda clarifica que si la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta.	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”. Esta modificación clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato.	Emitida en septiembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIC 34 “Información Financiera Intermedia”. Esta modificación clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referenciadas cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga.	Emitida en septiembre de 2014.	La modificación será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”. Estas modificaciones introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión.	Emitida en diciembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Estas modificaciones abordan algunas preocupaciones expresados sobre los requerimientos de presentación y revelación, y aseguran que las entidades tienen la posibilidad de ejercer juicio cuando apliquen NIC 1.	Emitida en diciembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmiendas a NIC 12, NIC 7 y NIIF 2. NIC 12, asociada a reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas. NIC 7, asociada a información adicional a revelar en la presentación del estado de flujos de efectivo. NIIF 2, asociada a clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.		Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2017

La aplicación de estos pronunciamientos no ha tenido efectos significativos para la Sociedad. El resto de los criterios aplicados en 2016 no han variado respecto a los utilizados en el año anterior.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

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

- b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes para al 31 de marzo de 2017, de los cuales no se han efectuado adopción anticipada de los mismos

Estándar, interpretación y/o enmienda	Fecha de emisión	Fecha de vigencia
NIIF 9, “Instrumentos financieros”. Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9.	Versión final fue emitida en julio de 2014	Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.
NIIF 15 “Ingresos 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.	Emitida en mayo de 2014	Su aplicación es obligatoria a contar del 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.	Emitida en enero de 2016	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”.

La Administración Superior de la Entidad estima que la adopción de los Pronunciamientos contables antes descritos, y que pudiesen aplicar a la Entidad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Entidad en el ejercicio de su primera aplicación, salvo NIIF 15 y NIIF 16, los que se encuentran en proceso de evaluación.

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 30 de septiembre 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	231	231
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.

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 Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos son determinados sobre las diferencias temporarias entre el valor contable de los activos y pasivos y su base tributaria y se calcula utilizando las tasas impositivas que se esperan estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

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 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.

3.3 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 SA 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	30-09-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Fondos mutuos	488	469
Total	488	469

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

Tipo moneda	30-09-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Peso Chileno	488	469
Total	488	469

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 30 de septiembre 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Entidad	Condición	30-09-2017	31-12-2016
		M\$	M\$
BTG Pactual	Reajutable en \$	488	469
Total		488	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 las cuentas por cobrar y efectos en resultados al 30 de septiembre de 2017 y 2016.

NOTA 6 CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS (Continuación)

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

<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	<u>30-09-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
				M\$	M\$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión Santiago	8.981	9.394
Total				8.981	9.394

b) Efectos en resultados

				Efecto en resultado (cargo) o abono	
<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	<u>30-09-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
				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 2017 y 2016.

d) Relacionada Club de La Unión

Hacemos presente que al 30 de septiembre 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 N° 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.

NOTA 6 CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS (Continuación)

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 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 30 de septiembre de 2017

	Activo fijo bruto	Depreciación acumulada	Activo fijo neto
	M\$	M\$	M\$
Propiedades, planta y equipos			
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(357.627)	196.623
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
Total propiedades, planta y equipos	711.083	(372.694)	338.389

al 31 de diciembre de 2016

	Activo fijo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo fijo Neto
	M\$	M\$	M\$
Propiedades, planta y equipos			
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 30 de septiembre de 2017 y 2016 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en los Estados de Resultados por Función, asciende a M\$ 8.081 y M\$ 7.630 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 N° 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 30 de septiembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

al 30 de septiembre 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 2016	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 30 de septiembre de 2017	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Depreciación inicial	-	(349.546)	-	(15.067)	(364.613)
Depreciación del ejercicio	-	(8.081)	-	-	(8.081)
Depreciación acumulada	-	(357.627)	-	(15.067)	(372.694)
Importe neto al 30 de septiembre de 2017	140.679	196.623	1.087	-	338.389

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
	30-09-2017		31-12-2016	
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activo fijo neto	33.453	-	33.453	-
Impuesto Diferido Neto	33.453	-	33.453	-

NOTA 9 IMPUESTOS A LA RENTA

Los estados financieros al 30 de septiembre de 2017 y 2016, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias ascendentes a M\$ 308.981 y M\$ 294.686, 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	30-09-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Provisiones por honorarios profesionales	450	445
Total	450	445

NOTA 11 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

Concepto	30-09-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Impuesto de segunda categoría	112	66
Total	112	66

NOTA 12 CAPITAL EMITIDO

Al 30 de septiembre de 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 30 de septiembre de 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

	01-01-2017	01-01-2016	01-07-2017	01-07-2016
Concepto	30-09-2017	30-09-2016	30-09-2017	30-09-2016
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos	13.489	11.544	5.763	3.472
Total	13.489	11.544	5.763	3.472

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

	01-01-2017	01-01-2016	01-07-2017	01-07-2016
Concepto	30-09-2017	30-09-2016	30-09-2017	30-09-2016
	M\$	M\$	M\$	M\$
Depreciación	(8.081)	(7.630)	(2.694)	(2.693)
Total	(8.081)	(7.630)	(2.694)	(2.693)

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 2016, Según resolución del jefe de departamento de evaluaciones de la XIII Dirección Regional Santiago Centro, resolución exenta SII numero A 13.2016.00017748 donde se resolvió cancelar la exención del impuesto territorial del inmueble rol de avalúo 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 2015 y 2016, notificado el 29 de noviembre de 2016 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 2016, 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 2016 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 SVS durante el ejercicio 2017 y 2016.

NOTA 18 HECHOS RELEVANTES

a) Con fecha 27 de marzo 2017 se informa lo siguiente:

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo N° 9 e incisos 1° y 2° del artículo N° 10 de la Ley N° 18.045, Artículo N° 63 de la Ley N° 18.046, así como lo señalado por las Circulares N° 660, N° 1737 y la Norma de Carácter General N° 30, las tres de la Superintendencia de Valores y Seguros, informamos que el Directorio acordó citar a junta ordinaria de accionistas para el día 27 de abril 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.- Renovación del Directorio
- 3.- Designación de Auditores Externos, Oficio Circular N° 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.

- 4.- Designación del periódico para futuras publicaciones.
- 5.- Operaciones artículo 44 de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas.
- 6.- 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: 7, 13 y 18 de abril de 2017, y la publicación del Balance Auditado fue el día 13 de abril de 2017.

b) Con fecha 27 de abril de 2017 se realizó junta de accionistas en primera 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 Grant Thornton International Ltd. Bajos los oficios circular N° 718 y N° 764 de la Superintendencia de Valores y Seguros).

No han ocurrido otros hechos relevantes que pudieran tener un efecto significativo en las cifras presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

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 28 de noviembre de 2017.

- 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.