

**INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A.
Y FILIAL
INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS**

al 31 de diciembre de 2015 y 2014

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014

ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
Informe de los auditores independientes	1
<u>Estados Financieros</u>	
Estados de situación financiera consolidados	3
Estados de resultados integrales consolidados por naturaleza	5
Estados de flujos de efectivo consolidados	6
Estados de cambios en el patrimonio neto	8
Notas a los estados financieros consolidados	9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Señor
Presidente, Directores y Accionistas
Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial**, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración

La Administración de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A.** es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en la Nota N° 2 (a), a los estados financieros consolidados. La Administración también es responsable por el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados 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 consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 consolidados 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 consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados 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 consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin 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 consolidados.

Inspired Around the World

Blanco 1663 Of. 1103, Valparaíso / Los Militares 5620 Of. 1708, Las Condes - Santiago
Teléfonos: +56 (32) 2155100 / +56 (2) 23630739 E-mail: contactos@hbl-chile.cl Web: www.hbl-chile.cl

2 páginas de 2

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

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial** al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota N° 2 (a).

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota N° 3 (l) a los estados financieros consolidados, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

No obstante que fueron preparados sobre las mismas bases de contabilización, los estados consolidados de resultados integrales y la conformación de los correspondientes estados consolidados de cambios en el patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en lo referido al registro de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, no son comparativos de acuerdo a lo explicado en el párrafo anterior y cuyo efecto se explica en la Nota N° 11 (b).

CONSULTORES Y AUDITORES DE EMPRESAS LTDA.



Juan Araya C.
Socio

Valparaíso, 4 de Marzo de 2016

Inspired Around the World

Blanco 1663 Of. 1103, Valparaíso / Los Militares 5620 Of. 1708, Las Condes - Santiago
Teléfonos: +56 (32) 2155100 / +56 (2) 23630739 E-mail: contactos@hlb-chile.cl Web: www.hlb-chile.cl

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

ACTIVOS	Nota	31.12.2015	31.12.2014
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	33.231	10.833
Otros Activos no financieros, corriente	7	4.076	52
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	156.471	136.162
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	59.092	59.604
Inventarios	10	22.556	23.927
Activos por impuestos, corrientes	11 a	347	269
Total activos corrientes		275.773	230.847
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	12	1.239.299	1.283.380
Activos por impuestos diferidos	11 b	148.746	148.015
Total activos no corrientes		1.388.045	1.431.395
Total Activos		1.663.818	1.662.242

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2015	31.12.2014
		M\$	M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	13	21.845	325
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	14	209.416	226.513
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	15	2.024.526	1.795.519
Provisión por beneficios a los empleados	16	12.556	11.491
Otros pasivos no financieros, corrientes	17	27.511	32.927
Total pasivos corrientes		2.295.854	2.066.725
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	13	18.110	-
Pasivos por impuestos diferidos	11 b	24.655	28.023
Total pasivos no corrientes		42.765	28.023
Patrimonio			
Capital emitido		14.994	14.994
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(561.217)	(356.155)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		(546.223)	(341.161)
Participaciones no controladoras		(128.578)	(91.395)
Total patrimonio		(674.801)	(432.556)
Total pasivos y patrimonio		1.663.818	1.662.242

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

ESTADOS DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	31.12.2015	31.12.2014
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	18	1.096.230	883.285
Gastos por beneficios al personal	19	(458.341)	(382.077)
Gastos por depreciación y amortización	12	(56.854)	(57.489)
Otros gastos, por naturaleza	20	(761.515)	(650.976)
Otras ganancias (pérdidas)	21	(1.633)	(29.078)
Ingresos financieros	22	1.163	367
Costos financieros	22	(22.540)	(20.480)
Diferencias de Cambio	23	(42.810)	(57.792)
Resultados por unidades de reajuste		(44)	1.995
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(246.344)	(312.245)
Gasto por impuestos a las ganancias		4.099	46.711
Participaciones minoritarias		37.183	40.135
Ganancia (pérdida)		(205.062)	(225.399)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES			
Resultado integral total		31.12.2015	31.12.2014
		M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		(242.245)	(265.534)
Resultado atribuible a participaciones no controladoras		37.183	40.135
Resultado integral total		(205.062)	(225.399)

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
En miles de pesos (M\$)

FLUJO ORIGINADO POR ACT. DE OPERACIÓN	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Utilidad (pérdida) del ejercicio	(205.062)	(225.399)
CARGOS (ABONOS) A RESULTADOS QUE NO REPRESENTAN FLUJO DE EFECTIVO		
Depreciación del ejercicio	56.854	57.489
Diferencia de cambio	42.810	57.792
Otros cargos que no representan flujo	-	(624)
Impuesto a la renta	(4.099)	(46.711)
Interés Minoritario	(37.183)	(40.135)
(AUMENTO) DISMINUCIÓN DE ACTIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO		
Otros activos financieros corrientes	(4.024)	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(20.309)	(108.059)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	512	(184)
Inventarios	1.371	(880)
Activos por impuestos	(78)	13.616
Impuestos diferidos	-	(55.220)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE PASIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(17.097)	54.740
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	186.196	227.433
Provisiones corrientes por beneficios empleados	1.065	-
Provisiones y retenciones	-	(1.591)
Ingresos percibidos por adelantados	(5.416)	32.927
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(4.460)</u>	<u>(34.806)</u>

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
En miles de pesos (M\$)

FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Obtención de préstamos	50.667	-
Pago de préstamos	<u>(11.036)</u>	<u>(12.793)</u>
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>39.631</u>	<u>(12.793)</u>
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compras de activo fijo	<u>(12.773)</u>	<u>(1.426)</u>
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(12.773)</u>	<u>(1.426)</u>
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) DEL EJERCICIO	<u>22.398</u>	<u>(49.025)</u>
VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	22.398	(49.025)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	<u>10.833</u>	<u>59.858</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	<u>33.231</u>	<u>10.833</u>

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2016

En miles de pesos (M\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Total patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial periodo actual 1 de enero 2015	14.994	125.825	(481.980)	(341.161)	(91.395)	(432.556)
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			(205.062)	(205.062)	(37.183)	(242.245)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(205.062)	(205.062)	(37.183)	(242.245)
Saldo final periodo actual 31 de diciembre 2015	14.994	125.825	(687.042)	(546.223)	(128.578)	(674.801)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Total patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial periodo anterior 1 de enero 2014	14.994	125.825	(260.567)	(119.748)	(51.893)	(171.641)
Cambios en el patrimonio						
Cambio de Tasa Impuesto Diferido	-	-	3.986	3.986	633	4.619
Ganancia (pérdida)	-	-	(225.399)	(225.399)	(40.135)	(265.534)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(221.413)	(221.413)	(39.502)	(260.915)
Saldo final periodo anterior 31 de diciembre 2014	14.994	125.825	(481.980)	(341.161)	(91.395)	(432.556)

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Con fecha 31 de Julio de 1969 ante notario Don Atilio Ramírez Alvarado, se constituye una sociedad anónima bajo el nombre de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A.

Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. es una Sociedad Anónima Abierta y por tanto, está sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, según inscripción número 255 de fecha 09 de agosto de 1984.

El objeto de la Sociedad es la adquisición, arrendamiento y administración de bienes raíces para destinarlos única y exclusivamente al desarrollo de toda clase de actividades deportivas, sea directamente o por concesiones, arrendamiento, comodato o cualquier otra clase de Contrato.

La Sociedad Matriz tiene su dirección comercial en Alonso de Ercilla 795, Recreo Viña del Mar.

El Directorio de la Sociedad Matriz está integrado por siete miembros que son elegidos en forma bianual por la Junta Ordinaria de Accionistas. El Directorio a Diciembre 2015 está conformado por:

Ramón Trespalacios Collado	Presidente
Sergio Pinto Fernández	Vice pdte.
Diana Rubín Plcó	Secretaria
Maite Prieto Menéndez	Director
Fidel García Días	Director
Fidel Gómez González	Director
Pilar Egido González	Director

Sociedad Comercial Estadio Español Ltda., la Filial, fue constituida el 07 de enero de 1999, inscrita en fojas dieciséis vuelta número veintitrés del Registro de Comercio de 1999, del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

El objeto principal de la Sociedad (Filial) es la administración de bienes muebles e inmuebles y recursos humanos destinados a la explotación en todas sus áreas de restaurantes, casinos, servicios de hotelería, banquetes manifestaciones y servicios de bares.

Las políticas contables aplicadas en la elaboración de los estados financieros de la Sociedad, se detallan en la Nota 3.

Los estados de situación financiera se presentan en miles de pesos chilenos (salvo mención expresa) por ser ésta la moneda funcional del entorno económico principal en el que opera la Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera N°1: Primera Adopción de las NIIF, estas políticas han sido aplicadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos cubiertos en estos estados financieros consolidados.

a) Bases de Preparación

Los estados financieros consolidados adjuntos, se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, IFRS por su sigla en inglés), y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB) aprobadas y adoptadas para su utilización en Chile por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), de acuerdo a lo indicado en Oficio Circular N° 457, los que cumplen sin reserva cada una de las normas internacionales de información financiera vigentes y con aplicación efectiva al 1 de enero de 2014.

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad aplicó en los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial, el Oficio Circular N° 856, emitido con fecha 17 de octubre de 2014, en virtud de las atribuciones de la Superintendencia de Valores y Seguros, en el cual instruye a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuesto de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

Tales normas se han aplicado en forma integral, en la preparación de los estados financieros adjuntos, los que se presentan en miles de pesos chilenos por ser ésta, la moneda funcional del entorno económico principal en el que opera Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial.

La preparación de estos estados financieros consolidados conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
En miles de pesos (M\$)

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación

a) Bases de Preparación, continuación

A la fecha de los presentes estados financieros no se evidencian incertidumbres importantes sobre sucesos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente como empresa en marcha, tal como lo requiere la aplicación de las NIIF.

b) Períodos Cubiertos

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de resultados integrales consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de flujos de efectivos indirectos consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

c) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados, terminados en las fechas informadas han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). En caso de existir diferencias entre éstas y las normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, primarán las primeras sobre estas últimas.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial, las que preparan sus estados financieros consolidados siguiendo los principios y criterios contables en vigor en cada país, por lo que se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF. Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial operan en Chile.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación

d) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados adjuntos comprenden los estados financieros de Inmobiliaria Unión Española S.A. (Matriz) y su filial, Sociedad Comercial Estadio Español Limitada, entidad sobre la cual la Sociedad Matriz, tiene el poder de regir las políticas operativas y financieras para obtener beneficios a partir de sus actividades, por cuanto Inmobiliaria Unión Española S.A. tiene el 84,62% de propiedad del patrimonio de Sociedad Comercial Estadio Español Limitada.

Los estados financieros consolidados incluyen todos los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de caja de la Sociedad y su filial después de eliminar los saldos y transacciones intercompañías.

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones efectuadas entre éstas, son eliminados durante la preparación de los estados financieros consolidados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación de la Entidad en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero sólo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

Participaciones no controladoras

Como parte del proceso de consolidación se eliminan los resultados no realizados por operaciones comerciales realizadas entre entidades relacionadas pertenecientes al mismo Grupo.

El interés no controlante o minoritario se presenta en el rubro Patrimonio del Estado de Situación Financiera, y se desglosa en el Estado de Cambio del Patrimonio Neto. El resultado atribuible al interés no controlante o minoritario se presenta desglosado con la parte del controlador, en el Estado de Resultados Integrales después de la utilidad del ejercicio señalada como Ganancia (Pérdida).

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación

e) Moneda

e.1) Moneda Funcional y de presentación

De acuerdo a lo indicado en la NIC 21, la moneda funcional es la moneda utilizada en el entorno económico principal en que opera la entidad. La NIC 21 también establece como se deben medir y presentar tanto las transacciones en moneda extranjera como operaciones realizadas en el extranjero.

Tanto la Matriz como en la Filial solo tienen transacciones en pesos chilenos. En ninguno de los casos se realizan operaciones en el extranjero.

El análisis realizado por la Administración respecto de la moneda funcional consideró como base la información respecto a la estructura de fijación de precios de ventas a clientes, concluyendo que la moneda funcional aplicable para la Matriz y su Filial, es el peso chileno.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación

e.2) Transacciones y Saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se registra como diferencia de cambio en el estado de resultados.

Asimismo, al cierre del ejercicio, la conversión de los saldos a cobrar o a pagar en una moneda distinta a la funcional, se realiza al tipo de cambio de cierre. Las diferencias de variaciones producidas se registran como diferencia de cambio en el estado de resultados.

e.3) Tipos de cambio

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes tipos de cambios y valores de cierre, respectivamente

		31/12/2015	31/12/2014
		(Cifras expresadas en pesos chilenos - \$)	
Dólar Estadounidense	US\$	710,16	606,75
Unidad de Fomento	UF	25.629,09	24.627,10

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
En miles de pesos (M\$)

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación

f) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la entidad no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación a partir de las fechas indicadas a continuación:

	Normas, enmiendas e interpretaciones	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
NIIF 9	Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	1 de enero de 2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2017
	Enmiendas	
NIC 19	Beneficios a los Empleados – Tasa de descuento problema de mercados regionales	1 de enero de 2016
NIC 34	Información Financiera Intermedia – Divulgación de información	1 de enero de 2016
NIIF 5	Activos no corrientes mantenidos para la venta y Operaciones discontinuadas – Cambio en los métodos de eliminación	1 de enero de 2016
NIIF 7	Revelación de Instrumentos financieros – Contratos de prestación de servicios, aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 para resumir Estados Financieros intermedios	1 de enero de 2016
	Enmiendas de Alcance Limitado	
NIC 16	Propiedad Planta y Equipos – Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
NIC 38	Activos Intangibles – Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
NIIF 10	Estados Financieros – Contribución de los activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto, Excepciones a la aplicación de la consolidación	1 de enero de 2016
NIIF 11	Acuerdo Conjuntos – Contabilización de la adquisición de participaciones en operaciones conjuntas	1 de enero de 2016

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación

f) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

La Administración de la Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y su Filial estima que la adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros al momento de su aplicación.

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera consolidado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros consolidados y como no corrientes, los mayores a ese período.

b) 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 y bajo riesgo con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera consolidado, los sobregiros de existir se clasificarían como préstamos en el Pasivo Corriente.

c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los montos por cuentas por cobrar son activos financieros, que se registran como activos corrientes, excepto, para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, las que se presentarán deducidas de cualquier provisión por deterioro del valor de las mismas.

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor razonable, es decir a su valor nominal, que no incluye interés implícito dado los cortos plazos de crédito otorgado a los clientes, y posteriormente son registradas por su valor nominal menos la estimación por pérdidas por deterioro del valor. Los saldos incluidos en este rubro, en general, no devengan intereses.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

d) Propiedades, plantas y equipos

Las Propiedades, Planta y Equipo, son utilizados para la operación de la Inmobiliaria Unión Española Valparaíso y Filial, los cuales se valoran al costo de adquisición, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

La Depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una propiedad, planta y equipo.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta si es necesario en cada cierre de ejercicio, de tal forma de mantener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

Las pérdidas y ganancias que surjan en ventas o retiros de bienes de propiedades, plantas y equipos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

e) Pérdidas por deterioro del valor de los activos corrientes y no corrientes

e.1) Activos Corrientes

El deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (provisión de incobrables) se revisa de manera constante por la administración. En estos casos se analiza uno a uno la situación de los deudores vigentes con deuda, de tal forma que si fuera necesario tomar la decisión de realizar provisiones por este concepto, estas se efectúan. Por lo tanto, no se realiza únicamente la provisión por antigüedad de partidas, sino que con la evaluación individual de los clientes.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

e) Pérdidas por deterioro del valor de los activos corrientes y no corrientes, continuación

e.2) Activos No Corrientes

Los activos amortizables se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable, es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

f) Inventario

Son reconocidos como inventario todos aquellos activos:

- I. Mantenidos para la venta dentro del curso normal de los negocios de la empresa.
- II. Se encuentran en proceso de producción, para ser vendidos posteriormente.
- III. En la forma de materiales a ser consumidos en un proceso de producción.

Los costos de los inventarios adquiridos incluirán todos aquellos costos que sean necesarios para dar a los inventarios su condición; precio de compra, derechos de internación, transporte, almacenamiento, y todos los costos atribuibles a la adquisición.

Los inventarios se valorizaran al costo sobre la base del método del costo medio ponderado o el valor neto de realización, el menor. El valor neto de realización es el valor de venta estimado durante el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos de ventas estimados.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

g) Activos Financieros

Inmobiliaria Unión Española Valparaíso. y filial, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

g.1) Préstamos y cuentas por cobrar

Los deudores comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar, los cuales tienen pagos fijos o determinables y no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar de corto plazo donde el reconocimiento de intereses sería inmaterial

g.2) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

h) Préstamos y otros pasivos financieros

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva. El método de interés efectivo consistente en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características a la fecha de inicio de la operación al importe de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención).

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

i) Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Las inversiones en asociadas se registran de acuerdo con las normas de la NIC 28, aplicando el método de la participación, esto significa que todas aquellas inversiones en asociadas, donde se ejerce influencia significativa pero no se tiene control sobre las políticas financieras y de operación de la emisora, se han valorizado de acuerdo al porcentaje de participación que le corresponde a la Sociedad en el patrimonio a su valor patrimonial.

Esta metodología implica dar reconocimiento en los activos de la Sociedad y en los resultados del período en la proporción que le corresponde sobre el patrimonio y resultados de esas empresas.

La inversión es registrada inicialmente al costo y su valor libro modificado de acuerdo a la participación en los resultados de la asociada al cierre de cada ejercicio. Si ésta registra utilidades o pérdidas directamente en su patrimonio neto, la Sociedad también reconoce la participación que le corresponde en tales partidas.

j) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

k) Beneficios a los empleados

La Entidad reconoce un gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal de rol general. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

l) Impuesto a la ganancia e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias o impuesto a la renta de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y su Filial se calcula a nivel de cada empresa y en función del resultado antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes y temporarias, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de los estados financieros y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales se pueden compensar las diferencias temporarias, o existan diferencias temporarias imponibles suficientes para absorberlos.

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad aplicó en los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial, el Oficio Circular N° 856, emitido con fecha 17 de octubre de 2014, en virtud de las atribuciones de la Superintendencia de Valores y Seguros, en el cual instruye a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuesto de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

m) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se imputan en función del criterio devengado, es decir cuando se produce la transferencia de bienes o prestación de servicios, independientemente del momento en que se produzca el pago.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

n) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados integrales cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno.

ñ) Gastos de administración

Los gastos de administración contienen los gastos de remuneraciones y beneficios al personal, honorarios por asesorías externas, gastos de servicios generales, gastos de seguros, entre otros.

o) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Sociedad ha definido las siguientes consideraciones:

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

Actividades de inversión: corresponde a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 4. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS

Los administradores de la Inmobiliaria Unión Española S.A. y su Filial han determinado que los riesgos a que están expuestos y deben monitorear constantemente son los siguientes:

Riesgo de crédito

La Sociedad y Filial desarrollan sus actividades comerciales, principalmente hacia empresas y personas, estableciendo las condiciones de pago, así como también los distintos escenarios a pactar con los eventuales clientes morosos.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es la posibilidad que situaciones adversas de los mercados de capitales no permitan que la Sociedad y Filial accedan a las fuentes de financiamiento y no pueda financiar los compromisos adquiridos, como son las inversiones a largo plazo y necesidades en el capital de trabajo, a precios de mercado razonables.

La Administración realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez en función de los flujos de efectivo esperados.

El riesgo de liquidez se controla periódicamente de manera de percibir, detectar y corregir las desviaciones para aminorar los posibles efectos adversos en los resultados.

Riesgo devaluación de las cuentas por cobrar.

La cuenta por cobrar a entidades relacionadas de la Sociedad, corresponde a un mutuo pactado en U.F., por lo cual esta partida está protegida ante las variaciones del índice de precios al consumidor.

De los ingresos de la Sociedad un 100% corresponden a pesos chilenos.

Riesgo del negocio

Las operaciones de la Filial están dirigidas a la explotación del negocio de eventos y restauración, con políticas de crédito restringida, en el desarrollo de su actividad se relaciona fundamentalmente con socios, empresas y personas externas, razón por la cual, el riesgo del negocio es bajo.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 5. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera.

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial. Estas estimaciones son significativas al cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos registrados en ellos, se refiere básicamente a:

- La valorización de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de deterioro de deudores por cuotas sociales y cuentas por cobrar.

Las estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, por lo que es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja en los próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
En miles de pesos (M\$)

NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalentes al efectivo se indica en el siguiente cuadro:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Caja	2.293	-
Caja chica	600	600
Fondo fijo	350	350
Banco Santander	(2.211)	8.835
Banco Itau	5.293	102
Fondos mutuos	26.906	946
Totales	33.231	10.833

El efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias son recursos disponibles y su valor razonable es igual a su valor libro. Los saldos en bancos se componen de cuentas corrientes bancarias en pesos.

Los fondos mutuos pueden clasificarse como efectivo equivalente, ya que cumplen con los requisitos expuestos por la ley y no son inversiones en fondos accionarios; se pueden convertir rápidamente en montos de efectivo conocidos; existe la intención de efectuar dicha conversión en un plazo no superior a 90 días; existe un riesgo mínimo de pérdida de valor.

NOTA 7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

Otros activos financieros, corrientes	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
IVA Diferido por Leasing C/P	-	52
Boleta de Garantía	4.076	-
Totales	4.076	52

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO CORRIENTE

La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Fondos por Rendir	2.107	4.718
Cheques en Cartera	1.435	-
Tarjeta de Crédito	10.926	3.369
Tarjeta de Débito	1.684	4.079
Deudores por Venta	142.096	129.371
Deudores Varios	6.131	6.131
Cuentas Varias por Cobrar	2.282	-
Préstamo Personal	505	588
Boletas de Venta	17	916
Documentos Protestados	1.204	704
Gastos Anticipados	272	-
Provisión Deudores Incobrables	(12.188)	(13.714)
Totales	156.471	136.162

El valor libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, representa una aproximación razonable al valor justo de los mismos, ya que consideran una provisión de deterioro cuando existe evidencia objetiva de que la Entidad no será capaz de cobrar el importe que se le adeuda.

NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR ENTIDADES RELACIONADAS, CORRIENTES

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Cta. Cte. Club Unión Española	58.536	59.297
Cta. Cte. Club Valparaíso S.A	556	307
Totales	59.092	59.604

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
En miles de pesos (M\$)

NOTA 10. INVENTARIOS

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

Inventarios	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Mercaderías	12.430	14.149
Artículos de Aseo	1.148	1.471
Bebidas Jugos Y Agua Mineral	1.730	1.128
Cervezas	860	283
Vinos	2.744	2.314
Licores	2.245	2.929
Artículos de Oficina	327	437
Cigarrillos	65	254
Insumos de Alimentos y Bebidas	1.007	962
Totales	22.556	23.927

NOTA 11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Activos por impuestos corrientes

Activos por impuestos, corrientes	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Impuesto 5% Carnes	347	269
Totales	347	269

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
En miles de pesos (M\$)

NOTA 11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS, continuación

b) Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

	31-12-2015		31-12-2014	
	Impuestos diferidos activo	Impuestos diferidos pasivo	Impuestos diferidos activo	Impuestos diferidos pasivo
Diferencias temporales	No Corriente	No Corriente	No Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activo Fijo	37.483	-	5.600	-
Provisión Incobrables	2.925	-	3.086	-
Provisión Vacaciones	3.013	-	2.585	-
Ingreso Anticipado	6.603	-	7.409	-
Activo Fijo	6.121	-	26.603	-
Pérdida Tributaria	92.601	-	92.601	-
Leasing Neto	-	24.655	-	28.023
Efecto por Cambio de Tasa	-	-	10.131	-
Totales	148.746	24.655	148.015	28.023

Al 31 de diciembre de 2015, la tasa impositiva de las diferencias temporarias para el corto plazo es de un 22,5% y para el largo plazo las tasas impositivas aplicadas son de un 24%, para el año comercial 2016; un 25,5%, para el año comercial 2017 y de un 27%, para el año comercial 2018, las cuales han sido aplicadas según la fecha estimada en que el activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Este criterio se ha aplicado considerando el régimen de tributación semi integrado, establecido en la mencionada ley, mientras la Junta de Accionistas no se pronuncie en contrario.

En base a las disposiciones del Oficio Circular N°856, el efecto patrimonial reconocido en activos y pasivos por impuesto diferido asciende M\$3.986 durante el año 2014.

Al 31 de diciembre de 2014, la tasa impositiva aplicada a las diferencias temporarias para el corto y largo plazo es de un 21% de impuestos.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

a) La composición del rubro al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

Propiedades, planta y equipo	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Terrenos	101.375	101.375
Edificios y Construcciones	1.064.038	1.064.038
Muebles y Útiles	80.494	77.747
Equipo Computacional	18.856	18.287
Programas Computacionales	6.868	6.868
Instalaciones	250.609	250.199
Vajilla	41.569	35.629
Herramientas	131	131
Biblioteca	5.022	5.022
Mantelería Y Servilletas	9.364	6.582
Ascensores Montacarga	11.055	11.055
Equipamiento Cocina	16.822	16.822
Equipamiento Salones	11.101	11.101
Equipamiento Instalaciones	4.274	4.274
Equipamiento Lavandería	534	208
Otros Equipamientos	5.600	5.600
Activos En Leasing	203.802	203.803
Depreciación Acumulada	(592.215)	(535.361)
Totales	1.239.299	1.283.380

No existen costos financieros capitalizados en propiedades, planta y equipos durante los ejercicios 2015 y 2014.

A la fecha de cierre, la Entidad no presenta evidencias de deterioro por cambios relevantes como la disminución del valor de mercado, obsolescencia, daños físicos, retorno de mercado, entre otros que puedan afectar la valorización de Propiedades, Planta y Equipos.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del saldo de otros pasivos financieros corrientes se indica en el siguiente cuadro:

	31-12-2015		31-12-2014	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Obligaciones por Leasing L/P	-	-	325	-
Línea de Sobregiro	10.000	-	-	-
Préstamo Bancario C/P	11.845	18.110	-	-
Totales	21.845	18.110	325	-

NOTA 14. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

La composición del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se indica en el siguiente cuadro:

Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Proveedores	140.119	186.460
Anticipo Proveedores	(2.342)	(1.976)
Varios Acreedores	34	-
Honorarios por Pagar	105	106
Propinas por Pagar	6.129	8.662
Remuneraciones por Pagar	20.407	-
Imposiciones por Pagar	10.572	6.577
Fondo SIS por Pagar	-	891
Impto. 2da. Categoría por Pagar	68	259
Impto. Único por Pagar	38	26
Impto. Valor Agregado	10.670	7.132
Impuestos por Pagar	-	1.656
IVA Retenido Terceros	136	-
Provisión de Gastos	23.309	16.549
Depósitos de Terceros	171	171
Totales	209.416	226.513

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 15. CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS CORRIENTES

La composición del saldo de cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes se indica en el siguiente cuadro:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Cta. Cte. Club Unión Española	824.508	642.417
Mutuo Largo Plazo Club Unión Española	1.200.018	1.153.102
Totales	2.024.526	1.795.519

NOTA 16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIO A LOS EMPLEADOS

La composición del saldo de provisiones por beneficio a los empleados corrientes se indica en el siguiente cuadro:

Provisión por beneficios a los empleados	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Provisión De Vacaciones	12.556	11.491
Totales	12.556	11.491

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del saldo de otros pasivos no financieros corrientes se indican en el siguiente cuadro:

Otros pasivos no financieros, corrientes	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Ingresos Percibidos por Adelantado	27.511	32.927
Totales	27.511	32.927

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios se indica en el siguiente cuadro:

Ingresos por ventas de servicios y otros	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Ingresos Colectividades	-	5.927
Ingresos por Arriendo Dependencias	16.641	150
Ingresos Alimentos y Bebidas	409.559	379.723
Ingresos Eventos Empresas	323.244	175.573
Ingresos Eventos Matrimonio	164.088	116.631
Ingresos Eventos Sociales	65.677	93.529
Ingresos Eventos Club	15.883	-
Ingresos Cumpleaños	26.248	27.468
Ingresos Cena Año Nuevo	18.681	9.599
Ingreso Evento Graduaciones	34.410	59.201
Otros Ingresos	4.815	7.461
Otros Ingresos Operacionales	10.153	-
Ventas Cigarrillos	6.831	8.023
Totales Ingresos de actividades ordinarias	1.096.230	883.285

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 19. GASTOS POR BENEFICIOS AL PERSONAL

El detalle de los Gastos por beneficios al personal se indica en el siguiente cuadro:

Gastos por beneficios al personal	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Remuneraciones	229.021	186.690
Horas Extraordinarias	6.607	5.915
Otras Remuneraciones	69.570	56.802
Otros Costos Mano de Obra	-	14.142
Asignación Colación	666	6.381
Asignación Movilización	22.214	16.855
Aporte Patronal Accid. Trabajo	6.116	5.010
Aporte Patronal Seg. Cesantía	13.731	7.145
Asignación Perdida de Caja	778	796
Gratificación Legal	67.525	52.263
Indemnizaciones al Personal	2.484	8.195
Alimentación Personal	20.929	19.806
Feriado Legal	11.107	(1.584)
Aporte Patronal SIS	4.338	3.661
Gasto en Capacitación	2.039	-
Alumnos en Practica	1.216	-
Totales	458.341	382.077

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 20. OTROS GASTOS, POR NATURALEZA

El detalle de los Otros gastos, por naturaleza se indica en el siguiente cuadro:

Otros gastos, por naturaleza	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Gastos Generales	83.769	104.959
Gastos Oficina	3.247	6.704
Honorarios	-	10.271
Publicidad	1.231	1.388
Otros Gastos Generales	46.773	48.751
Gastos Mantenición Y Soporte	23.369	23.639
Deudores Incobrables	7.043	6.275
Costos Materias Primas	493.221	403.573
Flores Y Ornamentación	9.102	7.435
Arriendo Maquinarias	21	-
Vajilla Y Utensilio Menores	18.943	10.073
Otros Costos Directos	49.063	17.845
Músicos Y Animación	900	4.074
Iluminación Y Decoración	640	2.540
Mantelería Y Servilletas	4	260
Gastos Varios Ramas	1.829	1.004
Auditorias Y Asesorías Externas	22.360	2.185
Totales	761.515	650.976

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 21. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El detalle de los Otras Ganancias (pérdidas) se indica en el siguiente cuadro:

Otras Ganancias (perdidas)	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Otros Ingresos no Operacionales	92	-
Gastos Periodos Anteriores	(1.071)	(27.087)
Otros Gastos no Operacionales	-	(970)
IVA No Recuperable	(654)	(1.021)
Totales	(1.633)	(29.078)

NOTA 22. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos y costos financieros se indica en el siguiente cuadro:

Ingresos financieros	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Intereses Inversiones Financieras	1.163	367
Totales Ingresos financieros	1.163	367

Costos financieros	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Cargos Bancarios	12.576	13.145
Interés y Multas	219	1.119
Interés Mutuo	4.106	3.934
Gastos Financieros	5.639	-
Gastos Intereses Leasing	-	2.282
Totales costos financieros	22.540	20.480

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

En miles de pesos (M\$)

NOTA 23. DIFERENCIA DE CAMBIO

El detalle de la diferencia de cambio se indica en el siguiente cuadro:

Diferencia de Cambio	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Diferencia de Cambio Mutuo	<u>(42.810)</u>	<u>(57.792)</u>
Totales	<u>(42.810)</u>	<u>(57.792)</u>

NOTA 24. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

A la fecha de revisión no se ha recibido información relacionada con litigios o demandas a favor o en contra de la Inmobiliaria Unión Española S.A. ni de su Filial Sociedad Comercial Estadio Español Ltda., y sus Administraciones informan no tener contratos o convenios con Abogados o Asesores a la fecha.

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos significativos de índole financiero o de otras índoles incurridas entre la fecha de término del ejercicio y la preparación de este informe que afecten o vayan a afectar significativamente los activos, pasivos y/o resultados de Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial.