

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

Estados financieros

Al 31 de Marzo 2017 y 2016

CONTENIDO

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

Abreviaturas utilizadas

\$: Pesos chilenos
M\$: Miles de pesos chilenos
NIIF : Normas Internacionales de Información
Financiera
NIC : Norma Internacional de Contabilidad

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.....	11
2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	11
2.6 Propiedades, planta y equipo	12
2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo	12
2.8 Capital emitido	12
2.9 Impuestos diferidos e impuesto a la renta.....	13
2.10 Reconocimiento de ingresos.....	13
3 Estimaciones y criterios contables	14
3.1 Impuestos diferidos	14
3.2 Provisiones corrientes.....	14
3.3 Reconocimiento de ingresos.....	14
4 Gestión de riesgo financiero.....	15
5 Re expresión de los estados financieros del año 2015 y cambios contables	15
6 Efectivo y equivalentes al efectivo.....	17
7 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	18
8 Propiedades, planta y equipo.....	20

9	Impuestos a la renta.....	22
10	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	22
11	Pasivos por impuestos corrientes	22
12	Capital emitido.....	22
13	Otras reservas.....	23
14	Ingresos – costos de ventas	23
15	Contingencias, compromisos y garantías	24
16	Medio ambiente	25
17	Sanciones	25
18	Hechos relevantes	25
19	Hechos posteriores	26
20	Situación operacional.....	27

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

ACTIVOS		<u>31-03-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	Nota	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	455	469
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>455</u>	<u>469</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	9.392	9.394
Propiedades, planta y equipo	8	343.774	346.470
Activos por impuestos diferidos		33.453	33.453
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>386.619</u>	<u>389.317</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>387.074</u></u>	<u><u>389.786</u></u>
PASIVOS			
	Nota	<u>31-03-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	444	447
Pasivos por impuestos corrientes	11	67	66
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>511</u>	<u>513</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido	12	553.852	553.852
Otras reservas	13	205.618	205.618
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(372.907)	(370.197)
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>386.563</u>	<u>389.273</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>387.074</u></u>	<u><u>389.786</u></u>

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN
Por los ejercicios comprendidos entre el

		01-01-2017	01-01-2016
		31-03-2017	31-03-2016
	Nota	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	14	5.203	3.268
Costos de ventas	14	(2.693)	(2.565)
Margen bruto		2.510	703
Gastos de administración		(5.206)	(3.164)
Ingresos (pérdidas) financieros		(14)	28
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		(2.710)	(2.433)
Gasto por impuesto a las ganancias		-	-
Pérdida del periodo		(2.710)	(2.433)
Ganancia del periodo			
Ganancia por acción		-	-
Ganancias básicas y diluidas por acción		-	-
Estado de resultado integral			
Ganancia(pérdida)		(2.710)	(2.433)
Resultado integral total		(2.710)	(2.433)

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

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

	01-01-2017	01-01-2016
	31-03-2017	31-03-2016
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	14	28
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	14	28
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	441	414
Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo final	455	442

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de Marzo 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	389.273
Utilidad del ejercicio	-	(2.710)	-	(2.710)
Saldos al 31-03-2017	553.852	(372.907)	205.618	386.563
	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	-	(2.433)	-	(2.433)
Saldos al 31-03-2016	553.852	(395.869)	205.618	363.601

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 31 de Marzo 2017 y 2016

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad fue constituida por un grupo de socios del Club de La Unión y esa misma corporación, teniendo como objetivo principal preservar el patrimonio de ésta, evitando que ante una eventual disolución de la corporación, ese patrimonio tuviera un destino distinto para el que fue adquirido por ellos.

Otro objetivo considera también que el patrimonio transferido o aportado a la sociedad fuese destinado a servir los fines propios de la corporación, fin que en la reforma del año 1983, por expresa disposición de la 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 ejercicio terminado el 31 de marzo de 2017 fue aprobada por el directorio extraordinario con fecha 26 de abril de 2017.

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2016, es la empresa MAZARS Auditores Consultores Ltda., 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 31 de marzo de 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015, fueron originalmente preparados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros ("SVS"), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y por lo establecido en el Oficio Circular N° N°856 del 17 de octubre de 2015, que establece que las diferencias entre 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 N°20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio, dentro de los resultados acumulados.

En la re adopción de IFRS al 1 de enero de 2016, la Compañía ha aplicado IFRS como si nunca se hubiera dejado de aplicar IFRS en sus Estados Financieros. En consecuencia, no se ha optado por ninguna de las alternativas contempladas en IFRS 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

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

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (Continuación)

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

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

a) Nuevas Normas e Interpretaciones.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias ¹	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<i>Entidades de Inversión</i> : Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

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

¹ Aplicable únicamente a los primeros estados financieros anuales bajo NIIF para períodos que comiencen a partir del 01 de enero de 2016. Se puede eliminar de la revelación como no aplicable por cualquier entidad que ya reporto bajo las NIIF.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (Continuación)

b) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente.
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Aclaración a la NIIF 15 “ <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> ”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

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.

2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente

Al 31 de marzo de 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.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (Continuación)

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	237	237
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.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (Continuación)

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

La Sociedad no contabiliza los activos por impuestos diferidos en consideración a la posibilidad de recuperación de dichos activos, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras. Todo lo anterior en base a proyecciones internas efectuadas por la administración a partir de la información más reciente o actualizada que se tiene a disposición. Al 31 de marzo de 2017 y 2016 no existen diferencias temporales.

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 RE-EXPRESIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2015 Y CAMBIOS CONTABLES

La Sociedad ha procedido a reformular sus estados financieros, previamente preparados al 31 de diciembre de 2015, debido a que los saldos presentados a esas fechas contenían errores de clasificación.

Durante el año 2016, la Sociedad detectó un error en la determinación de los impuestos diferidos, lo cual generó un efecto positivo en el resultado acumulado de M\$28.794 al 31 de diciembre 2015.

La mencionada situación afectó los impuestos diferidos de la sociedad generando una mayor utilidad por impuestos diferidos de M\$28.794 en el año 2015.

NOTA 5 RE-EXPRESIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2015 Y CAMBIOS CONTABLES (continuación)

La presentación resumida de las diferencias antes señaladas es la siguiente:

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

	Re expresado 2015	Informe 2015
	M\$	M\$
ACTIVOS		
Total activos corrientes	413	413
Total activos no corrientes	394.952	366.158
TOTAL ACTIVOS	395.365	366.571

	Re expresado 2015	Informe 2015
	M\$	M\$
PASIVOS		
Total pasivos corrientes	537	537
Total patrimonio neto	394.828	366.034
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	395.365	366.571

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

	Re expresado 2015	Informe 2015
	M\$	M\$
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL		
Ganancia bruta	6.474	6.474
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(10.856)	(10.856)
Impuesto corriente	28.794	-
Ganancias acumuladas al final del año	17.938	(10.856)

NOTA 6 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:

<u>Concepto</u>	<u>31-03-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	M\$	M\$
Fondos mutuos	455	469
Total	455	469

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

<u>Tipo moneda</u>	<u>31-03-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	M\$	M\$
Peso Chileno	455	469
Total	455	469

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

<u>Entidad</u>	<u>Condición</u>	<u>31-03-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
		M\$	M\$
BTG Pactual	Reajutable en \$	455	469
Total		455	469

Al 31 de marzo de 2017 se obtuvo una pérdida por concepto de menor valor de cuota por fondos mutuos de M\$14, (utilidad de M\$ 55 por mayor valor al 31 de diciembre de 2016).

NOTA 7 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:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Rut</u>	<u>Tipo de moneda</u>
Club De La Unión Santiago – Cuenta por cobrar	Indirecta	70.008.170-2	\$

A continuación se presenta un detalle de la cuentas por cobrar y efectos en resultados al 31 de marzo de 2017 y 2016.

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

<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	<u>31-03-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
				M\$	M\$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de la Unión Santiago	9.392	9.394
Total				9.392	9.394

b) Efectos en resultados

<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	<u>Efecto en resultado (cargo) o abono</u>	
				<u>31-03-2017</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 31 de marzo de 2017 y 2016.

d) Relacionada Club de La Unión

En relación a estos saldos, hacemos presente que al 31 de marzo de 2017 la sociedad no es titular de acciones de la Inmobiliaria Club de la Unión S.A., por lo cual a contar de la misma fecha no tiene la calidad ni de filial ni de sociedad relacionada.

NOTA 7 CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS (Continuación)

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.

Con fecha 16 de marzo de 2006 ante el notario don Patricio Raby Benavente se modificó el contrato de comodato vigente entre Unión Inmobiliaria S.A. y el Club de La Unión en el sentido de que este regirá hasta el 31 de diciembre de 2099.

Por tanto al 31 de marzo de 2017 y 2016, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

NOTA 8 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

- a) El detalle de las distintas categorías de propiedades, planta y equipo se muestran en la tabla siguiente:

al 31 de marzo de 2017

	Activo fijo bruto	Depreciación acumulada	Activo fijo neto
Propiedades, planta y equipos	M\$	M\$	M\$
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(352.242)	202.008
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
Total propiedades, planta y equipos	711.083	(367.309)	343.774

al 31 de diciembre de 2016

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

- b) El cargo a resultados para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en los Estados de Resultados por Función, asciende a M\$ 2.710 y M\$ 2.433 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.
- 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.

NOTA 8 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (Continuación)

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

al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2017	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Depreciación inicial	-	(349.546)	-	(15.067)	(364.613)
Depreciación del ejercicio	-	(2.696)	-	-	(2.696)
Depreciación acumulada	-	(352.242)	-	(15.067)	(367.309)
Importe neto al 31 de marzo de 2017	140.679	202.008	1.087	-	343.774

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 9 IMPUESTOS A LA RENTA

Los estados financieros al 31 marzo de 2017 y 2016, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias ascendentes a M\$ 304.655 y M\$ 225.319, 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:

<u>Concepto</u>	<u>31-03-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	M\$	M\$
Provisiones por honorarios profesionales	445	445
Total	445	445

NOTA 11 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

<u>Concepto</u>	<u>31-03-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	M\$	M\$
Impuesto de segunda categoría	67	66
Total	67	66

NOTA 12 CAPITAL EMITIDO

Al 31 de marzo 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 31 de marzo 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, al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre 2016 y que se detallan en los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.

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

<u>Concepto</u>	<u>31-03-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	M\$	M\$
Ingresos	5.203	15.670
Total	5.203	15.670

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

<u>Concepto</u>	<u>31-03-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	M\$	M\$
Depreciación	(2.692)	(10.772)
Total	(2.692)	(10.772)

NOTA 14 INGRESOS – COSTOS DE VENTAS (continuación)

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 materia 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.

NOTA 18 HECHOS RELEVANTES (Continuación)

No han ocurrido 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 26 de abril 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.

GONZALO CALVO LASO
Gerente General

M. CECILIA SÁEZ RIVADENEIRA
Contador General