

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

Estados financieros Intermedios

Al 31 de marzo 2015 y 2014

CONTENIDO

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

Abreviaturas utilizadas

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

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

INDICE

Notas	Página
Estados de Situación Financiera Clasificados	6
Estados de Resultados por Función	8
Estados de Resultados Integrales	9
Estados de Flujos de Efectivo	10
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.....	11
Notas Explicativas a los Estados Financieros	11
1 Información general	12
2 Principales criterios contables aplicados	13
2.1 Bases de preparación	13
2.2 Período contable.....	13
2.3 Nuevos pronunciamientos contables	14
2.4 Moneda de presentación y moneda funcional.....	16
2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	16
2.6 Propiedades, planta y equipo	16
2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo	17
2.8 Capital emitido	17
2.9 Impuestos diferidos	17
2.10 Provisiones	17
2.11 Reconocimiento de ingresos	17
3 Estimaciones y criterios contables	18
3.1 Impuestos diferidos	18
3.2 Provisiones corrientes.....	18
3.3 Reconocimiento de ingresos.....	18
4 Efectivo y equivalentes al efectivo.....	19
5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	20
6 Propiedades, planta y equipo.....	22
7 Impuestos a la renta e impuestos diferidos	24

8	Otras provisiones a corto plazo	24
9	Pasivos por impuestos corrientes	24
10	Capital emitido.....	25
11	Otras reservas.....	25
12	Ingresos – costos de ventas	26
13	Contingencias, compromisos y garantías	27
14	Medio ambiente	27
15	Sanciones	28
16	Hechos relevantes	28
17	Hechos posteriores	29
18	Situación operacional	30

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

	<u>Nota</u>	<u>31-03-2015</u> <u>M\$</u>	<u>31-12-2014</u> <u>M\$</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	<u>463</u>	<u>445</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>463</u>	<u>445</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5	8.893	8.892
Propiedades, planta y equipo	6	<u>365.324</u>	<u>368.017</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>374.217</u>	<u>376.909</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>374.680</u>	<u>377.354</u>

Las notas adjuntas números 1 a la 18,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

	<u>Nota</u>	31-03-2015 <u>M\$</u>	31-12-2014 <u>M\$</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otras provisiones a corto plazo	8	424	402
Pasivos por impuestos corrientes	9	<u>62</u>	<u>62</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>486</u>	<u>464</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido	10	553.852	553.852
Otras reservas	11	205.618	205.618
Ganancias (pérdidas) acumuladas		<u>(385.276)</u>	<u>(382.580)</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>374.194</u>	<u>372.890</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>374.680</u>	<u>377.354</u>

Las notas adjuntas números 1 a la 18,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

	Nota	01-01-2015 31-03-2015 M\$	01-01-2014 31-03-2014 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	12	3.341	3.210
Costos de ventas	12	(2.693)	(2.694)
Margen bruto		<u>648</u>	<u>516</u>
Gastos de administración		(3.362)	(2.808)
Ingresos financieros		18	-
Costos financieros		<u>-</u>	<u>(2)</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		(2.696)	(2.294)
Gasto por impuesto a las ganancias		<u>-</u>	<u>-</u>
PERDIDA DEL PERIODO		<u>(2.696)</u>	<u>(2.294)</u>
Ganancia del período		<u>-</u>	<u>-</u>
GANANCIA POR ACCION			
Ganancias básicas y diluidas por acción		<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Las notas adjuntas números 1 a la 18,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	<u>Nota</u>	01-01-2015 31-03-2015 <u>M\$</u>	01-01-2014 31-03-2014 <u>M\$</u>
Estado del resultado integral			
Ganancia (pérdida)		(2.696)	(2.294)
Resultado integral total		(2.696)	(2.294)
		<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

Las notas adjuntas números 1 a la 18,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

	01-01-2015	01-01-2014
	31-03-2015	31-03-2014
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	_____ 18	(_____ 2)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	_____ 18	(_____ 2)
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	_____ 445	_____ 430
Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo final	<u><u>463</u></u>	<u><u>428</u></u>

Las notas adjuntas números 1 a la 18,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
	10	11		
Nota				
Saldos iniciales al 01-01-2015	553.852	205.618	(382.580)	376.890
Pérdida del ejercicio	-	-	(2.696)	(2.696)
Saldos al 31-03-2015	<u>553.852</u>	<u>205.618</u>	<u>(385.276)</u>	<u>374.194</u>

	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
	10	11		
Nota				
Saldos iniciales al 01-01-2014	553.852	205.618	(371.821)	387.649
Pérdida del ejercicio	-	-	(2.294)	(2.294)
Saldos al 31-03-2014	<u>553.852</u>	<u>205.618</u>	<u>(374.115)</u>	<u>385.355</u>

Las notas adjuntas números 1 a la 18,
forman parte integral de estos estados financieros

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2015 y 2014

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 2015 fue aprobada por el directorio con fecha 28 de mayo de 2015.

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2014, es la empresa MAZARS Auditores y Consultores Ltda., que se encuentra inscrita en el Registro de Auditores 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 diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2014 están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera Clasificados por el período terminado al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.
- Estados Resultado Integrales por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2015 y 2014.
- Estados de Flujos de Efectivo directo por los períodos terminados al 31 de marzo de 2015 y 2014.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 31 de marzo 2015 y 2014.

2.3 Nuevos pronunciamientos contables:

a) Nuevas Normas e Interpretaciones.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 32, <i>Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
<i>Entidades de Inversión – Modificaciones a NIIF 10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 36, <i>Deterioro de Activos- Revelaciones del importe recuperable para activos no financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 39, <i>Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición – Novación de derivados y continuación de contabilidad de cobertura</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 21, Gravámenes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

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

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 14, <i>Diferimiento de Cuentas Regulatorias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Periodos 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)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Periodos 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)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Periodos 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)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2016

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 2015, la sociedad ha clasificado bajo este rubro los saldos mantenidos con partes relacionadas. Dichos montos no están afectos a reajustes ni intereses y se valorizan a su valor de costo, de acuerdo a lo señalado en NIC 24.

2.6 Propiedades, planta y equipo

2.6.1 Valorización de los bienes

Los bienes de propiedades, planta y equipo de Unión Inmobiliaria S.A., se reconocen inicialmente a su costo, y en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación.

2.6.2 Depreciación de los bienes

La depreciación de los bienes de propiedades, planta y equipo se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

Las vidas útiles estimadas por clase de activo son las siguientes:

Ítem de propiedades, planta y equipo	Vida útil Mínima (meses)	Vida útil máxima (meses)
Edificios	252	252
Obras de arte	-	-
Equipos varios	-	-

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

2.6.3 Vida útil y valor residual

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.8 Capital emitido

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.9 Impuestos diferidos

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 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

2.10.1 La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;

2.10.2 Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y

2.10.3 El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

2.11 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 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 2015 y 2014 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 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:

	31-03-2015 <u>M\$</u>	31-12-2014 <u>M\$</u>
Fondos mutuos	<u>463</u>	<u>445</u>
Total	<u>463</u>	<u>445</u>

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

<u>Tipo de moneda</u>	31-03-2015 <u>M\$</u>	31-12-2014 <u>M\$</u>
Peso Chileno	<u>463</u>	<u>445</u>
Total	<u>463</u>	<u>445</u>

El detalle y principales condiciones de los fondos mutuos al 31 de marzo de 2015 y 2014, son los siguientes:

<u>Entidad</u>	<u>Condición</u>	31-03-2015 <u>M\$</u>	31-12-2014 <u>M\$</u>
BTG Pactual	Reajutable en \$	<u>463</u>	<u>445</u>
Total		<u>463</u>	<u>445</u>

Al 31 de marzo de 2015 se obtuvo una utilidad por concepto de mayor valor cuota por fondos mutuos de M\$ 18 (utilidad de M\$ 15 al 31 de diciembre de 2014).

NOTA 5 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) y su detalle es el siguiente:

Sociedad	Relación	Rut	Tipo de moneda
Club de La Unión – 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 2015 y 2014.

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

Rut	Relación	País	Sociedad	No Corriente	
				31-03-2015 M\$	31-12-2014 M\$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de La Unión	8.893	8.882
Total				8.893	8.882

b) Efectos en resultados

Rut	Relación	País	Sociedad	Efecto en resultados (cargo) abono	
				31-03-2015 M\$	31-12-2014 M\$
70.008.170-2	Indirecta	Chile	Club de La Unión	-	-
Total				-	-

c) Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibió remuneraciones durante los períodos comprendidos al 31 de marzo de 2015 y 2014.

d) Relacionada Club de La Unión

En relación a estos saldos, la corporación de derecho privado Club de La Unión de Santiago directamente en su calidad de propietaria del 99% de la sociedad anónima cerrada Inmobiliaria Club de La Unión S.A., la que al 31 de marzo de 2015 posee 503 acciones de la Unión Inmobiliaria S.A., y a través de sus asociados quienes a la misma fecha controlan una cantidad superior a las 2.500 acciones de la Unión Inmobiliaria S.A., es capaz de hacer elegir por lo menos un miembro del Directorio de la Unión Inmobiliaria S.A.

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 incluidos 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 2015 y 2014, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

De acuerdo al parámetro de materialidad utilizado para las transacciones efectuadas con la entidad Club de La Unión, se incluyen todas las superiores a M\$ 5.000 monto establecido por la sociedad.

NOTA 6 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

Al 31-03-2015

Propiedades, planta y equipo	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(330.693)	226.557
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	<u>15.067</u>	<u>(15.066)</u>	<u>1</u>
Total propiedades, planta y equipo	<u>711.083</u>	<u>(345.759)</u>	<u>365.324</u>

Al 31-12-2014

Propiedades, planta y equipo	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.250	(328.000)	226.250
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	<u>15.067</u>	<u>(15.066)</u>	<u>1</u>
Total propiedades, planta y equipo	<u>711.083</u>	<u>(343.066)</u>	<u>368.017</u>

- b) El cargo a resultados para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2015 y 2014 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en el Estados de Resultados por Función, asciende a M\$ 2.693 y M\$ 2.694 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.

e) Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipo, al 31 de marzo de 2015 y 2014 son los siguientes:

Al 31-03-2015

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos M\$</u>	<u>Edificios M\$</u>	<u>Obras de arte M\$</u>	<u>Equipos varios M\$</u>	<u>Total activo fijo M\$</u>
Importe bruto al 01-01-2015	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31-12-2015	<u>140.679</u>	<u>554.250</u>	<u>1.087</u>	<u>15.067</u>	<u>711.083</u>
Depreciación inicial	-	(328.000)	-	(15.066)	(343.066)
Depreciación del ejercicio	-	(2.693)	-	-	(2.693)
Depreciación acumulada	-	(330.693)	-	(15.066)	(345.759)
Importe neto al 31-03-2015	<u>140.679</u>	<u>223.557</u>	<u>1.087</u>	<u>1</u>	<u>365.324</u>

Al 31-12-2014

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos M\$</u>	<u>Edificios M\$</u>	<u>Obras de arte M\$</u>	<u>Equipos varios M\$</u>	<u>Total activo fijo M\$</u>
Importe bruto al 01-01-2014	140.679	554.250	1.087	15.067	711.083
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31-12-2014	<u>140.679</u>	<u>554.250</u>	<u>1.087</u>	<u>15.067</u>	<u>711.083</u>
Depreciación inicial	-	(317.226)	-	(15.066)	(332.292)
Depreciación del ejercicio	-	(10.774)	-	-	(10.774)
Depreciación acumulada	-	(328.000)	-	(15.066)	(343.066)
Importe neto al 31-12-2014	<u>140.679</u>	<u>226.250</u>	<u>1.087</u>	<u>1</u>	<u>368.017</u>

NOTA 7 IMPUESTOS A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

Impuestos a la renta

Los estados financieros al 31 marzo de 2015 y 2014, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias ascendentes a M\$ 236.077 y M\$ 225.319, respectivamente.

NOTA 8 OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

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

	31-03-2015 <u>M\$</u>	31-12-2014 <u>M\$</u>
Provisiones por honorarios profesionales	<u>424</u>	<u>402</u>
Total	<u>424</u>	<u>402</u>

El movimiento del período es el siguiente:

	<u>M\$</u>
Saldo provisión al 01-01-2015	402
Aumento del período	424
Importes utilizados	(<u>402</u>)
Saldo al 31-03-2015	<u>424</u>

NOTA 9 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	31-03-2015 <u>M\$</u>	31-12-2014 <u>M\$</u>
Impuesto de segunda categoría	<u>62</u>	<u>62</u>
Total	<u>62</u>	<u>62</u>

NOTA 10 CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre 2015, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M\$ 553.852 (M\$ 553.852 al 31 de diciembre de 2014) 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 11 OTRAS RESERVAS

El saldo otras reservas al 31 de marzo del 2015 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 marzo 2015 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 12 INGRESOS – COSTOS DE VENTAS

El detalle de este rubro, es el siguiente:

a) Ingresos de actividades ordinarias

	31-03-2015 <u>M\$</u>	31-12-2014 <u>M\$</u>
Ingresos	<u>3.341</u>	<u>3.210</u>
Total	<u>3.341</u>	<u>3.210</u>

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

	31-03-2015 <u>M\$</u>	31-12-2014 <u>M\$</u>
Depreciación	(<u>2.693</u>)	(<u>2.694</u>)
Total	(<u>2.693</u>)	(<u>2.694</u>)

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 13 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

El inmueble de la sociedad se encuentra dado en comodato a la Corporación Club de La Unión, contrato en el que se establece una cláusula penal para el caso que una 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.

Existen cuatro reclamos de cuotas de impuesto territorial girados por el inmueble, en los que se discute la exención de dicho impuesto, por haber sido éste declarado monumento nacional. Estos juicios fueron invalidados por la Corte de Apelaciones de Santiago y devueltos al Director Regional del Servicio de Impuestos Internos para su fallo.

Las cuotas reclamadas y los roles respectivos son los siguientes:

Cuotas 3 y 4 de 1998, reclamo 10.717-07 (ex 10.319-99)

Cuotas 1 y 2 de 1999, reclamo 10.718-07 (ex 10.208-99)

Cuotas 3 y 4 de 1999, reclamo 10.719-07 (ex 10.455-99)

Cuotas 3 y 4 de 2000, reclamo 10.716-07 (ex 10.561-00)

Existe, además, un reclamo tributario que no incide en cuotas sino el rol de avalúo del mismo inmueble, en el que la corte de apelaciones de Santiago declaró nulo lo obrado, habiéndose devuelto el expediente al Director Regional del Servicio de Impuestos Internos, quien lo admitió a tramitación.

Finalmente, la Tesorería General de la República inició el trámite de cobranza judicial respecto de algunas cuotas del impuesto territorial. Estos juicios se encuentran suspendidos puesto que la sociedad solicitó al Servicio de Impuestos Internos la revisión del avalúo del inmueble. Como consecuencia de ello se procedió a dejar sin efecto los giros materias de reclamo y cobranza judicial, generándose cobros sustitutivos. Respecto de estos últimos se solicitó la nulidad de lo obrado en el juicio y se opuso excepciones, las que no han sido resueltas por la Tesorería General de la República.

NOTA 14 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 15 SANCIONES

La sociedad no ha sido objeto de sanción por parte de la SVS durante el ejercicio 2015 y 2014.

NOTA 16 HECHOS RELEVANTES

Con fecha 24 de marzo 2015 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 esa Superintendencia, informamos que el Directorio acordó citar a junta ordinaria de accionistas para el día 16 de abril de 2015, 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 2014
- 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.- SURLATINA Auditores Ltda

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: 27 de marzo, 01 y 06 de abril de 2014, y la publicación del Balance Auditado fue el día 01 de abril de 2015.

NOTA 17 HECHOS POSTERIORES

a) Hechos posteriores a la fecha del Balance

Entre el 31 de marzo de 2015 y a la fecha de aprobación de los presentes Estados Financieros (28 de mayo del 2015), no han ocurrido otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

b) Autorización de Estados Financieros

- Fecha de Autorización para la publicación de los Estados Financieros

Estos Estados Financieros han sido aprobados con fecha 28 de mayo de 2015.

- 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.

Detalle hechos posteriores a la fecha del Balance

- a) Con fecha 17 de abril de 2015 en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N. 18.046, sobre Sociedades Anónimas, se informa que la Junta Ordinaria de Accionistas de la sociedad no se realizó por falta de quorum. Por consiguiente ésta se realizará en segunda citación dentro del plazo legal.
- b) Con fecha 28 de abril de 2015 y en sesión ordinaria de Directorio se citó a Juntas General Ordinaria de Accionistas para el día 28 de mayo a las 12:00 hrs. A celebrarse en el domicilio social de Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, Comuna de Santiago.
- c) Las publicaciones de la segunda citación se realizaron en el diario electrónico Extranoticias.cl los días: 08, 13 y 18 de mayo de 2015.

NOTA 18 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

SERGIO MIRANDA MANRÍQUEZ
Contador