

75°

Memoria y Balance

2022

Unión Inmobiliaria S.A.



1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

- a) Identificación Básica
- b) Documentos Constitutivos
- c) Direcciones

2.- PROPIEDAD DE LA ENTIDAD

3.- ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

- a) Organigrama
- b) Directores y Administradores

4.- ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

- a) Información histórica de la entidad
- b) Descripción de las actividades y negocios de la entidad

- 1. Productos, negocios y actividades
- 2. Propiedades
- 3. Contratos

5.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

6.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

7.- REMUNERACIONES DEL PERSONAL

8.- DIVERSIDAD DEL DIRECTORIO

9.- ESTADOS FINANCIEROS

- a) Balance General
- b) Estado de Resultados
- c) Estado de Flujo de Efectivo
- d) Notas a los Estados Financieros

10.- SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

11.- DICTAMEN DE LOS AUDITORES

■ ||||| **Unión Inmobiliaria S.A.**

2. PROPIEDADES

La sociedad es propietaria del inmueble ubicado en Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, de la comuna de 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.

3.-CONTRATOS

Mediante contrato de 20 de octubre de 1997, modificado el 16 de marzo de 2006, el inmueble de propiedad de la Sociedad fue entregado en comodato a la corporación de derecho privado Club de la Unión.

4.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Dado que la sociedad no obtuvo utilidades, y en razón de su objeto social, no existe política de reparto de utilidades.

5.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

La Sociedad no registra gastos por remuneraciones a los directores, debido a que sugestión no es remunerada.

6.- REMUNERACIONES DEL PERSONAL

La Sociedad no registra gastos por remuneraciones del Personal al 31 de diciembre de 2022.

75°

Memoria y Balance

Correspondiente al año 2022

9.- Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022



Unión Inmobiliaria S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
INTERMEDIOS
Al 31 de diciembre de
2022(Cifras en miles
de pesos – M\$)**

ACTIVOS	<u>Nota</u>	31/12/2022 <u>M\$</u>	31/12/2021 <u>M\$</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	4.031	11.827
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	<u>45.762</u>	<u>15.429</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>49.793</u>	<u>27.256</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	11.097	11.097
Propiedades, planta y equipos	7	207.851	214.155
Activos por impuestos diferidos	8	<u>7.446</u>	<u>16.624</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>226.394</u>	<u>241.876</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>276.187</u>	<u>269.132</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
	<u>Nota</u>	31/12/2022 <u>M\$</u>	31/12/2021 <u>M\$</u>
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	35.194	12.667
Pasivos por impuestos corrientes	11	<u>-</u>	<u>78</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>35.194</u>	<u>12.745</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido	12	553.852	553.852
Otras reservas	13	205.618	205.618
Ganancias (pérdidas) acumuladas		518.477	503.083)
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>240.993</u>	<u>256.387</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		<u>267.187</u>	<u>269.132</u>
UNIÓN INMOBILIARIA S.A.			

Las notas adjuntas números 1 a la 23
forman parte integral de estos estados financieros.


Unión Inmobiliaria S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras en miles de pesos – M\$)

	<u>Nota</u>	01/01/2022 31/12/2022 <u>M\$</u>	01/01/2021 31/12/2021 <u>M\$</u>
Ingresos ordinarios	14	31.509	39.423
Costos de ventas	14	(6.304)	(5.171)
Margen bruto		<u>25.205</u>	<u>34.252</u>
Gastos de administración	15	(31.425)	(40.274)
Otros ingresos, por función	16	-	15.000
Ingresos (pérdidas) financieros		<u>4</u>	<u>-</u>
(pérdida) Ganancia antes de impuesto		(6.216)	8.978
Resultado por impuesto a las ganancias	8	(9.178)	2.739
(pérdida) Ganancia		(15.394)	11.717

	Capital pagado <u>M\$</u>	Ganancia s (pérdidas) Acumulad as <u>M\$</u>	Otras reservas <u>M\$</u>	Total patrimonio <u>M\$</u>
Saldos iniciales al 01 de enero de 2022	553.852	(503.083)	205.618	256.387
Cambios en el patrimonio:	-	-	-	-
Perdida del ejercicio	-	(15.394)	-	-
Resultado integral	-	(15.394)	-	-
Patrimonio al 31 de diciembre de 2022	553.852	(518.477)	205.618	240.993

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras en miles de pesos – M\$)

Unión Inmobiliaria S.A.

por seis meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y sus respectivas notas las cuales han sido preparadas y presentadas con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera Clasificados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Estados de Resultado por función por los periodos comprendidos entre el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Estados de Resultado Integrales por los periodos comprendidos entre 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Estados de Flujos de Efectivo por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.3 Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A., se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera («moneda funcional»). La moneda funcional de Unión

Inmobiliaria S.A. es el Peso Chileno, que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones vigentes en estos estados financieros:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a NIIF 3) Las enmiendas actualizan NIIF 3 para que haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Las enmiendas también agregan un requerimiento a NIIF 3 de que para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un adquirente aplique NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que debería estar en el alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica CINIIF 21 para determinar si el evento obligatorio que da origen a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido a la fecha de adquisición. Finalmente, las enmiendas agregan una declaración explícita de que un adquirente no reconoce activos contingentes en una combinación de negocios.	Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022.

Unión Inmobiliaria S.A.

<p>La enmienda a la NIIF 1 simplifica la aplicación de la NIIF 1 por una subsidiaria que se convierte en adoptante por primera vez después de su matriz en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.</p> <p>Tributación en las mediciones del valor razonable (Enmienda a la NIC 41)</p> <p>Antes de la modificación de la NIC 41, cuando una entidad utilizaba una técnica de flujo de efectivo descontado para determinar el valor razonable que aplicaba la NIC 41, el párrafo 22 de la NIC 41 requería que la entidad excluyera los flujos de efectivo de impuestos del cálculo. La enmienda a la NIC 41 eliminó del párrafo 22 el requisito de excluir los flujos de efectivo de impuestos al medir el valor razonable. Esta enmienda alineó los requisitos de la NIC 41 sobre medición del valor razonable con los de otras Normas NIIF.</p>	
<p>Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato (modificaciones a la NIC 37)</p> <p>La NIC 37 Provisiones Pasivos contingentes y activos contingentes no especificó qué costos incluir al estimar el costo de cumplir un contrato con el propósito de evaluar si ese contrato es oneroso.</p> <p>Se desarrollaron enmiendas a la NIC 37 para aclarar que con el fin de evaluar si un contrato es oneroso, el costo de cumplir el contrato incluye tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato como una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.</p>

La aplicación de estas enmiendas, estándares e interpretaciones no ha tenido un impacto en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilidad de transacciones o acuerdos futuros.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables, (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
<p>NIIF 17, Contratos de Seguros</p> <p>La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro. La NIIF 17 sustituye a la NIIF 4 'Contratos de seguro' e interpretaciones relacionadas y es efectiva para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, con adopción anticipada permitida si tanto la NIIF 15 'Ingresos de contratos con clientes' como la NIIF 9 'Instrumentos financieros' también han sido aplicado.</p> <p>El objetivo de la NIIF 17 es garantizar que una entidad proporcione información relevante que represente fielmente esos contratos. Esta información proporciona una base para que los usuarios de los estados financieros evalúen el efecto que los contratos de seguro tienen sobre la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.</p> <p>Una entidad aplicará la NIIF 17 Contratos de seguro a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contratos de seguros y reaseguros que emite; • Contratos de reaseguro que posee; y • Emite contratos de inversión con características de participación discrecional ("DPF"), siempre que también emita contratos de seguro. <p>Cambios de alcance de la NIIF 4</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.</p>

■ Union Inmobiliaria S.A.

- El requisito, que para aplicar el estándar de seguro a los contratos de inversión con DPF, una entidad también debe emitir contratos de seguro.
- Una opción para aplicar la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes a contratos de tarifa fija, siempre que se cumplan ciertos criterios.

El estándar mide los contratos de seguro ya sea bajo el modelo general o una versión simplificada de este llamado enfoque de asignación de prima. El modelo general se define de tal manera que en el reconocimiento inicial una entidad medirá un grupo de contratos por el total de (a) el monto de los flujos de efectivo de cumplimiento ("FCF"), que comprenden estimaciones ponderadas por la probabilidad de flujos de efectivo futuros, un ajuste para reflejar el valor temporal del dinero ("TVM") y los riesgos financieros asociados con esos flujos de efectivo futuros y un ajuste de riesgo por riesgo no financiero; y (b) el margen de servicio contractual ("CSM").

En una medición posterior, el importe en libros de un grupo de contratos de seguro al final de cada período de informe será la suma del pasivo por la cobertura restante y el pasivo por los reclamos incurridos. La responsabilidad por la cobertura restante comprende el FCF relacionado con servicios futuros y el CSM del grupo en esa fecha. El pasivo por reclamos incurridos se mide como el FCF relacionado con servicios pasados asignados al grupo en esa fecha.

Una entidad puede simplificar la medición del pasivo por la cobertura restante de un grupo de contratos de seguro utilizando el enfoque de asignación de primas con la condición de que, en el reconocimiento inicial, la entidad espere razonablemente que al hacerlo producirá una aproximación razonable del modelo general, o el período de cobertura de cada contrato en el grupo es de un año o menos.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

- b) Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente, (continuación):

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Ampliación de la exención temporal de la aplicación de NIIF 9 (Modificaciones a NIIF 4)</p> <p>La enmienda es una opción de transición relacionada con la información comparativa sobre activos financieros presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17. La enmienda tiene como objetivo ayudar a las entidades a evitar desajustes contables temporales entre activos financieros y pasivos por contratos de seguro y, por lo tanto, mejorar la utilidad de la información comparativa para usuarios de los estados financieros.</p>	<p>Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023</p>
<p>Modificaciones a NIIF 17</p> <p>Modifica la NIIF 17 para abordar las preocupaciones y los desafíos de implementación que se identificaron después de la publicación de los contratos de seguro de la NIIF 17 en 2017.</p> <p>Los principales cambios son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 por dos años a períodos anuales a partir del 1 de enero de 2023. • Exclusión adicional de alcance para los contratos con tarjeta de crédito y contratos similares que proporcionan cobertura de seguro, así como exclusión de alcance opcional para los contratos de préstamo que transfieren riesgos significativos de seguro. • Reconocimiento de flujos de efectivo de adquisición de seguros relacionados con las renovaciones esperadas del contrato, incluyendo disposiciones de transición y orientación 	<p>Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.</p>

Unión Inmobiliaria S.A.

<p>para flujos de efectivo de adquisición de seguros reconocidos en una empresa adquirida en una combinación de negocios.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aclaración de la aplicación de NIIF 17 en estados financieros interinos que permitan una elección de póliza contable a nivel de entidad informante. • Aclaración de la aplicación del margen de servicio contractual (CSM) atribuible al servicio de retorno de inversiones y servicios relacionados con la inversión y cambios en los requisitos de divulgación correspondientes. • Ampliación de la opción de mitigación de riesgos para incluir contratos de reaseguros celebrados y derivados no financieros. • Enmiendas para exigir a una entidad que en el reconocimiento inicial reconozca las pérdidas en los contratos onerosos de seguros emitidos para reconocer también una ganancia en los contratos de reaseguros celebrados. • Presentación simplificada de contratos de seguros en el estado de situación financiera para que las entidades presenten activos y pasivos de contratos de seguros en el estado de situación financiera determinado utilizando carteras de contratos de seguros en lugar de grupos de contratos de seguros. • Alivio de transición adicional para combinaciones de negocios y alivio de transición adicional para la fecha de aplicación de la mitigación de riesgos opción y el uso del enfoque de transición del valor razonable. 	
--	--

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

- b) Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente, (continuación):

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)</p> <p>Para algunas transacciones, las NIIF requieren el reconocimiento simultáneo de un activo y un pasivo. Una consecuencia es que la NIC 12 también podría requerir el reconocimiento del neteo de diferencias temporarias. Antes de las modificaciones, no estaba claro si la NIC 12 requería el reconocimiento de impuestos diferidos para estas diferencias temporarias o si se aplicaba la exención de reconocimiento inicial. Esa exención prohíbe a una entidad reconocer activos y pasivos por impuestos diferidos en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni la utilidad contable ni tributaria.</p> <p>El IASB modificó la NIC 12 para proporcionar una excepción adicional a la exención de reconocimiento inicial. Bajo las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.</p> <p>Dependiendo de la legislación tributaria aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a las utilidades contables ni a las utilidades tributarias. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 Arrendamientos en la fecha de comienzo de un arrendamiento. Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, con el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.</p> <p>Las enmiendas también se aplican a las diferencias temporarias imponibles y deducibles</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.</p>

Unión Inmobiliaria S.A.

<p>cualquier ganancia o pérdida relacionada con los derechos transferidos al comprador-arrendador. La valoración inicial del pasivo por arrendamiento que surge de una operación de venta con arrendamiento posterior es consecuencia de cómo valora el vendedor-arrendatario el activo por derecho de uso y la pérdida o ganancia reconocida en la fecha de la operación.</p> <p>Sin embargo, la NIIF 16 no incluye requisitos específicos de valoración posterior para las operaciones de venta con arrendamiento posterior. En consecuencia, cuando los pagos incluyen cuotas de arrendamiento variables existe el riesgo de que, sin requisitos adicionales, una modificación o cambio en el plazo del arrendamiento posterior pueda dar lugar a que el vendedor-arrendatario reconozca una ganancia por el derecho de uso retenido aunque no se hubiera producido ninguna transacción o evento que diera lugar a dicha ganancia.</p> <p>El IASB decidió modificar la NIIF 16 añadiendo requisitos de medición posterior para las transacciones de venta y arrendamiento posterior.</p>	
---	--

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.4 Nuevos pronunciamientos contables, (continuación)

- b) Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente, (continuación):

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Pasivos no corrientes con convenios (Modificaciones a la NIC 1)</p> <p>En octubre de 2022, el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) emitió la norma Pasivos no corrientes con Pactos, que modificaba la NIC 1 Presentación de estados financieros. Las modificaciones mejoraron la información que proporciona una entidad cuando su derecho a aplazar la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de pactos. Las modificaciones también responden a las preocupaciones de los interesados sobre la clasificación de un pasivo de este tipo como corriente o no corriente.</p>	<p>Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.</p>

La administración está analizando el impacto de la aplicación de las nuevas normas. En la etapa actual del análisis, aún en desarrollo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán.

2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes, no corrientes

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 con lo señalado en NIC 24.

2.6 Propiedades, planta y equipos

2.6.1 Valorización de los bienes

Los bienes de propiedades, planta y equipos de Unión Inmobiliaria S.A., se reconocen inicialmente a su costo,

■ **Unión Inmobiliaria S.A.**

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 equipos 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 equipos	Vida útil (años)
Edificios	100
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.

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.8 Capital emitido

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.9 Impuestos diferidos e impuesto a la renta

La provisión de impuesto a la renta se contabiliza sobre la base de la renta líquida imponible, determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 la sociedad se encuentra sujeta al régimen tributario “Pro Pyme” 14D N°3, el cual establece una tasa de impuesto de primera categoría de 10% para las rentas que se obtengan durante los años comerciales 2020, 2021 y 2022, y de 25% para los años siguientes.

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.

Unión Inmobiliaria S.A.

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.

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.

Como se indica en la nota 14 Unión inmobiliaria devengo ingresos que corresponde al flujo por recibir de parte del Club de La Unión (comodato) para cubrir los gastos de administración propios de la sociedad.

NOTA 3 ESTIMACIONES CONTABLES

3.1 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.

NOTA 4 GESTION DE RIESGO FINANCIERO

4.1. Factores de riesgo financiero

La actividad que Unión Inmobiliaria, S.A. 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, S.A. 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

El objetivo de la sociedad, en relación con la gestión de su capital, es su administración conforme la ley, procurando su conservación e incremento, de ser posible.

NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de las partidas que integran el saldo del efectivo y equivalentes al efectivo, clasificado por moneda de origen, es el siguiente:

Unión Inmobiliaria S.A.

				<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
70.008.170-2	Comodatario o	Chile	Corporación Club de la Unión	45.762	15.429
Total				45.762	15.429

6.2 Cuentas por cobrar a partes relacionadas, no corriente:

				31/12/2022 <u>M\$</u>	31/12/2021 <u>M\$</u>
<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>		
70.008.170-2	Comodatario o	Chile	Corporación Club de la Unión	11.097	11.097
Total				11.097	11.097

NOTA 6 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS, (continuación)

6.3 Efecto en resultados 2022

				Transacción <u>M\$</u>	Efecto en resultado <u>M\$</u>
<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	<u>Transacción M\$</u>	<u>Efecto en resultado M\$</u>
70.008.170-2	Comodatario (devengo ingresos)	Chile	Corporación Club de la Unión (a)	31.509	31.509
70.008.170-2	Comodatario (pago gastos)	Chile	Corporación Club de la Unión (a)	1.176	-
Total				30.333	31.509

6.3 Efecto en resultados 2021

				Transacción <u>M\$</u>	Efecto en resultado <u>M\$</u>
<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	<u>Transacción M\$</u>	<u>Efecto en resultado M\$</u>
70.008.170-2	Comodatario	Chile	Corporación Club de la Unión (a)	39.423	39.423
Total				39.423	39.423

(a) El saldo reconocido como Ingresos ordinarios por transacciones del año se compone de gastos por contribuciones, honorarios, gastos municipales y de administración. (Ver nota 15).

6.4 Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibió remuneraciones durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.


Unión Inmobiliaria S.A.

A continuación, directores vigentes al 31 de diciembre de 2022:

Cargo	Nombre
Presidente	Enrique Galleguillos Alvarez
Director	Rodrigo Izquierdo del Villar
Gerente General (Interino)	Ignacio Riveaux Marcet
Director	Mari Undurraga Poblete
Director	Juan Pablo Cremashi Barriga
Director	Andrea Basualto González

A continuación, directores vigentes al 31 de diciembre 2021:

Cargo	Nombre
Presidente	Hernando Morales Ríos
Director	Henrique Galleguillos.
Gerente General	Pedro Toledo Correa
Director	Gian Manuel Rivera Errazuriz
Director	Enrique Galleguillos
Director	Mario Undurraga
Director	Rodrigo Izquierdo
Contadora	M Cecilia Sáez R.

6.5 Relacionada Club de La Unión

Hacemos presente que al 31 de diciembre 2022 y 31 de diciembre 2021 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 alhajamiento 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, afiliados o a quienes disponga la Corporación. Así mismo 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 registrá hasta el 31 de diciembre de 2099.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

Unión Inmobiliaria S.A.

7.1 El detalle de las distintas categorías de propiedades, planta y equipos se muestran en la tabla siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022	Propiedad planta y equipo Bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Propiedad planta y equipo Neto M\$
Propiedades, planta y equipos			
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.251	(488.166)	66.085
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
Total propiedades, planta y equipos	711.084	(503.233)	207.851
Al 31 de diciembre de 2021	Propiedad planta y equipo Bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Propiedad planta y equipo Neto M\$
Propiedades, planta y equipos			
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.251	(481.862)	72.389
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
Total propiedades, planta y equipos	711.084	(496.929)	214.155

7.2 El cargo a resultados para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en los Estados de Resultados por Función, asciende a M\$ 6.304 y M\$ 5.171 respectivamente.

7.3 La Sociedad valoriza sus bienes de propiedades, planta y equipos al costo de adquisición y la depreciación es determinada en base al método lineal, a lo largo de las vidas útiles estimadas.

7.4 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 Monumento Nacional, lo cual significa restricciones en cuanto a su destino y uso futuro.

7.5 Durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2021, la sociedad realizó la venta de una obra de arte, la cual se encontraba registrada en \$1.

7.6 Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipos, 31 de diciembre de 2022 y 2021 y son los siguientes:

Unión Inmobiliaria S.A.

a) Gastos por impuesto a las ganancias

	31/12/2022		31/12/2021	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Propiedad planta y equipo neto	7.446	-	16.624	-
Impuesto diferido neto	7.446	-	16.624	-

b) Gastos por impuesto a las ganancias

<u>Conceptos</u>	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Efectos de la variación impuestos diferidos del ejercicio (a)	(9.178)	2.011
Otros	-	(3)
Total	(9.178)	2.008

NOTA 9 IMPUESTOS A LA RENTA

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias acumuladas.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

<u>Concepto</u>	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Honorarios profesionales	4.757	2.743
Contribuciones por pagar	30.437	9.924
Total	35.194	12.667

NOTA 11 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

<u>Concepto</u>	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Impuesto de segunda categoría	-	78
Total	-	78

Unión Inmobiliaria S.A.

14.1 Ingresos ordinarios

<u>Concepto</u>	01/01/2022 31/12/2022 <u>M\$</u>	01/01/2021 31/12/2021 <u>M\$</u>
Ingresos ordinarios	31.509	39.423
Total	31.509	39.423

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, pago de gastos por auditoría, pago de patente comercial a la Municipalidad de Santiago y contribuciones.

14.2 Costos de ventas

<u>Concepto</u>	01/01/2022 31/12/2022 <u>M\$</u>	01/01/2021 31/12/2021 <u>M\$</u>
Depreciación	6.304	5.171
Total	6.305	5.171

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.

Unión Inmobiliaria S.A.

17.4 Al 31 de diciembre de 2022 existen seis juicios laborales pendientes interpuestos y notificados, dos por los sindicatos de la Corporación Club de la Unión y uno por trabajadores de dicha entidad, los cuales ambos se encuentran notificados a la sociedad, y que se encuentran en distintas etapas procesales. Estos corresponden a los siguientes:

- a. Primer Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N°O-6481-2020;
- b. Primer Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N°O-51-2021;
- c. Segundo Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N°O-496-2022;

En atención a que dichos juicios son de carácter declarativo, no es posible estimar ni el resultado de éstos ni de eventuales costos financieros que pudiesen ocurrir en caso de terminar en una sentencia condenatoria, además de que dichos costos dependerán de las obligaciones laborales pendiente que pudiese tener la Corporación Club de la Unión.

Asimismo, existe un juicio de cobro de honorarios en materia civil, en que esta sociedad es demandada para el pago de una serie de honorarios a abogados externos adeudados por un tercero Rol N°C-9003-2021 seguido ante el 23° Juzgado Civil de Santiago, el cual se encuentra en etapa probatoria, y de ser condenada esta sociedad podría estar obligada al pago de una suma cercana a los \$60.000.000.-

NOTA 18 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 19 SANCIONES

La sociedad no ha sido objeto de sanción por parte de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

NOTA 20 HECHOS RELEVANTES

20.1 Según acta con fecha 27 de enero de 2022, se nombra un Director suplente Don Juan Pablo Cremaschi, adicional proponen el nombramiento de Don Enrique Galleguillos en calidad de presidente.

20.2 Según acta con fecha 13 de abril de 2022, renuncia el Gerente General Don Pedro Toledo y proponen designar de nuevo Gerente a Don Ignacio Riveaux Marcet como nuevo Gerente Interino.

20.3 Según acta con fecha 15 de junio de 2022, se designa el nuevo directorio en la Junta de Accionistas de fecha 01 de junio de 2022, este queda conforme por los siguientes:

1. Don Enrique Galleguillos Alvarez
2. Don Rodrigo Izquierdo del Villar
3. Don Mari Undurraga Poblete
4. Don Juan Pablo Cremashi Barriga
5. Doña Andrea Basualto González

Además, se ratifica a Don Enrique Galleguillos como presidente y a Don Ignacio Riveaux Marcet como secretario de este directorio.

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

NOTA 21 SITUACION OPERACIONAL

“Desde sus inicios la sociedad nunca ha realizado actos o contratos que impliquen la explotación del giro

■ ||||| **Unión Inmobiliaria S.A.**

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.

Si bien al 31 de diciembre de 2021 se observa un resultado del ejercicio positivo, es generado por una operación puntual de venta de una obra de arte, existe preocupación en el Directorio respecto de la generación de ingresos de la Corporación, quien es la que asume los gastos de la Unión Inmobiliaria.

Esta situación explica que la sociedad 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, entre ellos, el arrendamiento de espacios para la instalación de antenas de celulares.

Inclusive, considerando lo expuesto anteriormente, la relación contractual de la sociedad con el Club de La Unión permite asegurar la continuidad operacional".

NOTA 22 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2022 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y aprobados por su Directorio en Sesión Extraordinaria celebrada con fecha 02 de junio de 2023.

NOTA 23 HECHOS POSTERIORES

Según acta con fecha 07 de marzo de 2023, se designó a Don Roberto Serón como nuevo Gerente General.

Entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (02 de junio de 2023), no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras presentadas ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

IGNACIO RIVEAUX MARCET
Secretario del directorio

10.- EMISIÓN DE LA MEMORIA

La presente memoria, correspondiente al ejercicio del año 2022, fue emitida por los miembros del Directorio, los señores:

Presidente:

Enrique Galleguillos Álvarez

Directores

Andrea Basualto González

Juan Pablo Cremaschi

Rodrigo Izquierdo del Villar

Mario Undurraga Pobl

75°

Memoria y Balance

Correspondiente al año 2022

11.- DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS

Al 31 de Diciembre de 2022



Tel: +56 2 2729 5000
www.bdo.cl

Av. Américo Vespucio Sur 100, Piso 11
Las Condes, Santiago - CHILE
CP 7580150

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Accionistas y Directores de
Unión Inmobiliaria S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Unión Inmobiliaria o S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados 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.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros 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 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros 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 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.

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



Salvedades

No hemos recibido la información que nos permita evaluar la existencia de los hechos posteriores y que pudieran tener un impacto en los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2022 no hemos obtenido respuesta a la solicitud de confirmación de saldos por cobrar de la sociedad relacionada "Corporación Club Unión Inmobiliario", cuyos saldos ascienden a M\$56.859 (Nota 7). En consecuencia, no pudimos determinar si era necesario realizar cualquier ajuste a estos montos.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos, si los hubiere, de los asuntos indicados en los párrafos anteriores, los mencionados estados financieros se presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis en un asunto

En propiedad planta y equipo (Nota 7), se incluye en el rubro Edificios la propiedad ubicada en Avda. Libertador Bernanrdo O'Higgins N° 1091, la que fue declarada Monumento Nacional, lo que significa restricciones en cuanto a su destino y uso futuro. Lo anterior no modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

BDO Auditores & Consultores Ltda.



Raquel Del Carmen Tobar Moreno

9996553-3 raquel.tobar@bdo.cl

Firmado electrónicamente según Ley 19799

el 02-06-2023 a las 18:05:19 con Firma Electrónica Avanzada

Código de Validación: 1685743519727

Raquel Tobar Moreno

Santiago, 02 de junio de 2023

Este documento ha sido firmado electrónicamente por Raquel Tobar Moreno RUT: 9.996.553-3. El certificado digital puede encontrarse en la versión electrónica del documento y la información sobre la firma y su validación se encuentran también al final de este.

