

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024

CONTENIDO

Estados de situación financiera clasificados
Estados de resultados por función
Estados de resultados integrales
Estados de cambios en el patrimonio neto
Estados de flujos de efectivo directo
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



PKF Chile Auditores Consultores Ltda.
Av. Providencia 1760, Piso 6
Santiago - Chile
C.P. 7500498
T.: +562 2650 4300
pkfchile@pkfchile.cl
www.pkfchile.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 31 de marzo de 2026

A los señores Presidente, Directores y Accionistas de
Unión Inmobiliaria S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Unión Inmobiliaria S.A., al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y Normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de Unión Inmobiliaria S.A. de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Duda sustancial acerca de la capacidad de una entidad para continuar como una empresa en marcha

Los estados financieros adjuntos, han sido preparados suponiendo que la Sociedad continuará como una empresa en marcha. Como se indica en Nota N°21 a los estados financieros, la sociedad Unión Inmobiliaria S.A. inició un proceso de reorganización judicial, derivado de la demanda de liquidación interpuesta por un grupo de ex trabajadores de la Corporación Club de la Unión. Lo anterior refleja una duda sustancial acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.



Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board, y las Normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Unión Inmobiliaria S.A., de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera de Unión Inmobiliaria S.A.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Unión Inmobiliaria S.A.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Unión Inmobiliaria S.A. para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Unión Inmobiliaria S.A. deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

Otros asuntos, Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024

La auditoría a los estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2024, fueron auditados de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha por los cuales emitimos una opinión sin modificaciones con fecha 29 de marzo de 2025.

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.



Luis Sánchez Orellana

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

INDICE

Páginas

Estados de situación financiera clasificados	4
Estados de resultados por función	6
Estados de cambios en el patrimonio neto.....	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas explicativas a los estados financieros.....	9
Nota 1 Información general	9
Nota 2 Principales criterios contables aplicados.....	10
2.1 Bases de preparación	10
2.2 Período contable	10
2.3 Moneda de presentación y moneda funcional.....	10
2.4 Nuevos pronunciamientos contables	11
2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	16
2.6 Propiedades, planta y equipos.....	16
2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo	17
2.8 Capital emitido	17
2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17
2.10 Impuestos diferidos e impuesto a la renta.....	17
2.11 Reconocimiento de ingresos	17
Nota 3 Estimaciones y criterios contables	18
Nota 4 Gestión de riesgo financiero	18
Nota 5 Efectivo y equivalentes al efectivo	18
Nota 6 Transacciones con partes relacionadas.....	19
Nota 7 Propiedades, planta y equipos.....	21
Nota 8 Activo por impuesto diferido	23
Nota 9 Impuestos a la renta	23
Nota 10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	23
Nota 11 Pasivos por impuestos corrientes	24
Nota 12 Capital emitido.....	24
Nota 13 Otras reservas.....	24
Nota 14 Ingresos – costos de ventas	25
Nota 15 Gastos de administración	26
Nota 16 Contingencias, compromisos y garantías	26
Nota 17 Medio ambiente	26
Nota 18 Sanciones	26
Nota 19 Hechos relevantes	27
Nota 20 Situación operacional.....	28
Nota 21 Aprobación de los estados financieros.....	28
Nota 22 Hechos posteriores	28

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024
(Cifras en miles de pesos – M\$)

ACTIVOS		31/12/2025	31/12/2024
	<u>Nota</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	8.721	221
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	6	-	122.018
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>8.721</u>	<u>122.239</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes	6	-	11.097
Propiedades, planta y equipo	7	190.857	196.311
Activos por impuestos diferidos	8	7.446	7.446
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>198.303</u>	<u>214.854</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>207.024</u>	<u>337.093</u>

Las notas adjuntas de la N°1 a la N°22 forman parte integral de estos Estados Financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024
(Cifras en miles de pesos – M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		31/12/2025	31/12/2024
	<u>Nota</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	142.118	100.757
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	6	<u>11.582</u>	<u>7.470</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>153.700</u>	<u>108.227</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido	12	553.852	553.852
Otras reservas	13	205.618	205.618
Pérdidas acumuladas		(<u>706.146</u>)	(<u>530.604</u>)
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>53.324</u>	<u>228.866</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		<u>207.024</u>	<u>337.093</u>

Las notas adjuntas de la N°1 a la N°22 forman parte integral de estos Estados Financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos – M\$)

		01/01/2025 31/12/2025	01/01/2024 31/12/2024
	<u>Nota</u>		
Ingresos ordinarios	14	218.097	59.962
Costos de ventas	14	(<u>5.454</u>)	(<u>5.454</u>)
Margen bruto		<u>212.643</u>	<u>54.508</u>
Gastos de administración	15	(388.100)	(60.243)
Ingresos financieros		-	33
Costos financieros		(<u>85</u>)	<u>-</u>
Pérdida antes de impuesto		(<u>175.542</u>)	(<u>5.702</u>)
Resultado por impuesto a las ganancias	8	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida del ejercicio		(<u>175.542</u>)	(<u>5.702</u>)

Las notas adjuntas de la N°1 a la N°22 forman parte integral de estos Estados Financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los períodos de seis meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos – M\$)

	Capital emitido <u>M\$</u>	Pérdidas acumuladas <u>M\$</u>	Otras reservas <u>M\$</u>	Total patrimonio <u>M\$</u>
Saldos iniciales al 01 de enero de 2025	553.852	(530.604)	205.618	228.866
Cambios en el patrimonio:				
Pérdida del ejercicio	-	(175.542)	-	(175.542)
Resultado integral	<u>-</u>	<u>(175.542)</u>	<u>-</u>	<u>(175.542)</u>
Patrimonio al 31 de diciembre de 2025	<u>553.852</u>	<u>(706.146)</u>	<u>205.618</u>	<u>53.324</u>
	<u>553.852</u>	<u>(524.902)</u>	<u>205.618</u>	<u>234.568</u>
Saldos iniciales al 01 de enero de 2024	553.852	(524.902)	205.618	234.568
Cambios en el patrimonio:				
Pérdida del ejercicio	-	(5.702)	-	(5.702)
Resultado integral	<u>-</u>	<u>(5.702)</u>	<u>-</u>	<u>(5.702)</u>
Patrimonio al 31 de diciembre de 2024	<u>553.852</u>	<u>(530.604)</u>	<u>205.618</u>	<u>228.866</u>

Las notas adjuntas de la N°1 a la N°22 forman parte integral de estos Estados Financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos – M\$)

	01/01/2025 31/12/2025	01/01/2024 31/12/2024
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación		
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	2.719
Entrada por venta de obras	171.604	
Intereses ganados fondos mutuos	-	33
Préstamos acreedores	3.000	9.770
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(166.104)	(12.893)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	<u>8.500</u>	<u>(371)</u>
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	<u>221</u>	<u>592</u>
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>8.721</u>	<u>221</u>

Las notas adjuntas de la N°1 a la N°22 forman parte integral de estos Estados Financieros.

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad fue constituida por un grupo de socios del Club de La Unión y la misma corporación, teniendo como objetivo principal preservar el patrimonio de esta última y evitar que, ante una eventual disolución, dichos bienes tuvieran un destino distinto al propósito original de su adquisición. La sociedad se constituyó el 30/10/1946 con una duración de 50 años, la cual fue modificada a indefinida con fecha 06/09/1983. Posteriormente, el 20/12/2007, se reformó el objeto social, estableciéndose que este consiste en la gestión de inmuebles de valor histórico o arquitectónico para el Club de la Unión de Santiago; en subsidio, estos bienes pueden destinarse también a corporaciones o instituciones sin fines de lucro con fines culturales o de convivencia social, otorgándose plena facultad legal para ejecutar cualquier acto o contrato necesario para alcanzar dichos objetivos. Asimismo, desde la constitución de la sociedad, el inmueble aportado 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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), 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 31 de diciembre de 1981.

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2025, es la empresa PKF Chile Auditores Consultores Limitada., que se encuentra inscrita en el Registro de Empresas Auditoras Externas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los Estados Financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los períodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

- 2.1 Bases de preparación - Los Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A., por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” (o IFRS en inglés) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Los presentes Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A. comprenden los estados de situación financiera clasificados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados integrales por función, los estados de cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- 2.2 Período contable

Los presentes estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A., cubren los siguientes períodos:

Estados de situación financiera clasificados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Estados de Resultado por función por los periodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Estados de flujos de efectivo método directo por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Estados de cambios en el patrimonio neto por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- 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

- i. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024
Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior (modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024
Pasivos no corrientes con convenios (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024

- ii. 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 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.
NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Falta de intercambiabilidad (Modificaciones a la NIC 21)	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.

La Administración de la Sociedad anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

a. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de Unión Inmobiliaria S.A. que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

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 equipo

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, 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 (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 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. En la aplicación de la tasa efectiva se aplica materialidad.

2.10 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 2025 y 2024 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.

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.

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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la entidad no presenta ingresos ordinarios ni costo de ventas que se deriven de la actividad principal de la misma (giro inmobiliario).

Como se indica en la Nota 6.5 y nota 14 Unión inmobiliaria genero ingresos ordinarios (sin traspasos de flujo) que corresponden a cuentas por cobrar al Club de La Unión (comodato), 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.

Se generaron ingresos por recuperación de gastos propios de la sociedad, correspondiente a honorarios de asesoría legal y contable, contribuciones y pago de patente comercial entre otros.

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:

<u>Concepto</u>	31/12/2025 <u>M\$</u>	31/12/2024 <u>M\$</u>
Cuenta corriente banco Santander	8.721	221
Total	8.721	221

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

<u>Tipo moneda</u>	31/12/2025 <u>M\$</u>	31/12/2024 <u>M\$</u>
Peso Chileno	8.721	221
Total	8.721	221

El efectivo y equivalente al efectivo no tienen restricciones de disponibilidad.

NOTA 6 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones realizadas entre empresas relacionadas corresponden a venta de mobiliario y material dado de baja, así como también, cuentas por cobrar por reembolsos de gastos por honorarios, contribuciones, entre otros (nota 15). Las transacciones entre entidades relacionadas no se encuentran afectas y no generan ninguna clase de intereses, de acuerdo con lo indicado en Nota 2.5, los antecedentes de las sociedades relacionadas son los siguientes:

Sociedad	Relación	Rut	Tipo de moneda
Club de La Unión Santiago – Cuenta por cobrar	Comodatario	70.008.170-2	\$

A continuación, se presenta un detalle de la cuenta por cobrar, cuentas por pagar y efectos en resultados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

6.1 Cuentas por cobrar a partes relacionadas, corrientes:

<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	31/12/2025 <u>M\$</u>	31/12/2024 <u>M\$</u>
70.008.170-2	Comodatario	Chile	Corporación Club de la Unión	-	122.018
Total				-	122.018

6.2 Cuentas por cobrar a partes relacionadas, no corriente:

<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	31/12/2025 <u>M\$</u>	31/12/2024 <u>M\$</u>
70.008.170-2	Comodatario Pérdida esperada(1)	Chile	Corporación Club de la Unión	270.259	11.097
				(270.259)	
Total				0	11.097

- 1) Debido al proceso de liquidación por el cual esta pasando la Corporación Club de la Unión se procede a reconocer una pérdida esperada por el monto total por cobrar a la fecha.

6.3 Cuentas por pagar a partes relacionadas, corriente:

<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	31/12/2025 <u>M\$</u>	31/12/2024 <u>M\$</u>
78.011.560-2	Accionista	Chile	DELTEK I SpA (A)	11.582	7.470
Total				11.582	7.470

- A) En fecha 07 de mayo de 2024 se firmó un pagaré entre DELTEK I SpA e Unión Inmobiliaria S.A., por M\$ 7.470. Dicho capital devengará una tasa de interés anual igual a U.F. + 5%, calculado en base a un año. En el año 2025 se recibió un préstamo adicional por M\$ 3.000, el cual no genera intereses ni reajustes.

6.4 Efecto en resultados

<u>Rut</u>	<u>Relación</u>	<u>País</u>	<u>Sociedad</u>	Efecto en resultado (cargo) o abono	
				31/12/2025 <u>M\$</u>	31/12/2024 <u>M\$</u>
70.008.170-2	Comodatario	Chile	Corporación Club de la Unión	(240.347)	59.962
78.011.560-2	Accionista	Chile	DELTEK I SpA	1.112	-
Total				(239.235)	59.962

6.5 Remuneraciones al Directorio

El Directorio no recibió remuneraciones durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024. A continuación, directores vigentes al 31 de diciembre de 2025:

Cargo	Nombre
Presidente	Rodrigo Izquierdo del Villar
Director	Mario Undurraga Poblete
Director	Pablo Cremaschi Barriga
Director	Andrea Basualto
Director	Enrique Galleguillos Álvarez
Contador	Rafael Rainone

6.6 Relacionada Club de La Unión

Hacemos presente que al 31 de diciembre de 2025 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 regirá hasta el 31 de diciembre de 2099.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la sociedad no presenta ingresos por concepto de arriendo.

NOTA 7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

Al 31 de diciembre de 2025	Activo fijo Bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo Neto M\$
Propiedades, planta y equipo			
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.251	(505.160)	49.091
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
Total, propiedades, planta y equipo	711.084	(520.227)	190.857

Al 31 de diciembre de 2024	Activo fijo Bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo Neto M\$
Propiedades, planta y equipo			
Terrenos	140.679	-	140.679
Edificios	554.251	(499.706)	54.554
Obras de arte	1.087	-	1.087
Equipos varios	15.067	(15.067)	-
Total propiedades, planta y equipo	711.084	(514.773)	196.311

7.2 El cargo a resultados para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 por concepto de depreciación del ejercicio, que se incluyen en los Estados de Resultados por Función, asciende a M\$ 5.454 y M\$ 5.454 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.

NOTA 7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, (continuación)

7.5 Los movimientos presentados en las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipos, 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2025					
<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u> <u>M\$</u>	<u>Edificios</u> <u>M\$</u>	<u>Obras de</u> <u>Arte</u> <u>M\$</u>	<u>Equipos</u> <u>Varios</u> <u>M\$</u>	<u>Total</u> <u>Activo fijo</u> <u>M\$</u>
Importe bruto al 01/01/2025	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31/12/2025	<u>140.679</u>	<u>554.251</u>	<u>1.087</u>	<u>15.067</u>	<u>711.084</u>
Depreciación inicial	-	(499.706)	-	(15.067)	(514.773)
Depreciación del ejercicio	-	(5.454)	-	-	(5.454)
Depreciación acumulada	-	(505.160)	-	(15.067)	(520.227)
Importe neto al 31/12/2025	<u>140.679</u>	<u>54.545</u>	<u>1.087</u>	<u>-</u>	<u>190.857</u>
Al 31 de diciembre de 2024					
<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u> <u>M\$</u>	<u>Edificios</u> <u>M\$</u>	<u>Obras de</u> <u>Arte</u> <u>M\$</u>	<u>Equipos</u> <u>Varios</u> <u>M\$</u>	<u>Total</u> <u>Activo fijo</u> <u>M\$</u>
Importe bruto al 01/01/2024	140.679	554.251	1.087	15.067	711.084
Adiciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Subtotal al 31/12/2024	<u>140.679</u>	<u>554.251</u>	<u>1.087</u>	<u>15.067</u>	<u>711.084</u>
Depreciación inicial	-	(494.252)	-	(15.067)	(509.319)
Depreciación del ejercicio	-	(5.454)	-	-	(5.454)
Depreciación acumulada	-	(499.706)	-	(15.067)	(514.773)
Importe neto al 31/12/2024	<u>140.679</u>	<u>54.554</u>	<u>1.087</u>	<u>-</u>	<u>196.311</u>

NOTA 8 ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

La empresa reconoce de acuerdo con NIC 12 activos por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que sea probable que existan rentas líquidas imponibles, disponibles, contra la cual podrán ser utilizadas las diferencias temporarias.

a) Impuestos diferidos:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Activo fijo neto	7.446	-	7.446	-
Impuesto diferido neto	7.446	-	7.446	-

b) Gastos por impuesto a las ganancias

<u>Conceptos</u>	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Efectos de la variación impuestos diferidos del ejercicio	(-)	(-)
Otros	(-)	(-)
Total	(-)	(-)

A contar del ejercicio 2021 la sociedad no registra los efectos de impuestos diferidos debido a que a la fecha no es probable disponer de ganancias fiscales contra las que cargar las pérdidas o créditos fiscales no utilizados conforme lo que se vio acentuado por la situación pandémica.

NOTA 9 IMPUESTOS A LA RENTA

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias recurrentes.

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>	31/12/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Contribuciones por pagar	90.200	70.288
Honorarios y otros por pagar	51.918	30.469
Total	142.118	100.757

NOTA 11 CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social de Unión Inmobiliaria S.A. asciende a M\$ 553.852 (M\$ 553.852 al 31 de diciembre de 2024) 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 12 OTRAS RESERVAS

El saldo otras reservas al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre del 2024 por M\$ 205.618 corresponde a la valorización del capital.

Bajo este rubro se incluye la cuenta patrimonial, Reservas IFRS, en la cual se han dado reconocimiento los efectos de la aplicación de las NIIF.

El principal efecto asociado a la aplicación de las NIIF, fue discontinuar la aplicación del mecanismo de corrección monetaria en los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio.

La NIC 29 prevé que el mecanismo de la corrección monetaria se aplique sólo en aquellos casos en los cuales la entidad se encuentra sujeta a un contexto hiperinflacionario, por lo tanto, para la Sociedad no aplica dicha normativa, eliminando los efectos de la corrección monetaria de los estados financieros.

NOTA 13 INGRESOS – COSTOS DE VENTAS – OTROS INGRESOS Y GASTOS POR FUNCIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la entidad no presenta ingresos ordinarios ni costo de ventas que se deriven de la actividad principal de la misma (giro inmobiliario). Unión inmobiliaria generó ingresos ordinarios (sin traspasos de flujo) que corresponden a cuentas por cobrar al Club de La Unión (comodato), 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, además se registran ingresos por la venta vía liquidación de obras y esculturas.

El detalle de este rubro es el siguiente:

13.1 Ingresos ordinarios

<u>Concepto</u>	01-01-2025	01-01-2024
	31-12-2025	31-12-2024
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Reconocimiento ingreso comodato	29.903	59.962
Liquidación de obras y esculturas	188.194	-
Total	<u>218.097</u>	<u>59.962</u>

13.2 Costos de ventas

<u>Concepto</u>	01-01-2025	01-01-2024
	31-12-2025	31-12-2024
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Depreciación	5.454	5.454
Total	<u>5.454</u>	<u>5.454</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 14 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de este rubro es el siguiente:

<u>Concepto</u>	01-01-2025	01-01-2024
	31-12-2025	31-12-2024
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Gastos generales	49.186	1.745
Gastos municipales e impuestos	1.820	7.958
Honorarios	46.923	29.148
Contribuciones	19.912	21.392
Estimación incobrable relacionada	<u>270.259</u>	<u>-</u>
Total	<u>388.100</u>	<u>60.243</u>

I. Juicios pendientes

Existen **juicios laborales pendientes** interpuestos por ex trabajadores de la Corporación Club de la Unión en contra de esta institución, demandando también a Unión Inmobiliaria S.A., para que se declare unidad económica y se declare el pago solidario de cualquiera de estas, juicios que se encuentran en distintas etapas procesales según se detallará a continuación:

- a. Segundo Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N° O-5455-2023 (Sáez/Club de la Unión). Pendiente recurso de nulidad por sentencia condenatoria ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago.
- b. Segundo Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N° O-5412-2024 (Córdova/Club de la Unión). Se llegó a acuerdo con Corporación Club de la Unión y se desistió de demanda respecto de Unión Inmobiliaria.
- c. Segundo Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N° O-5422-2024 (Pradenas/Club de la Unión). Pendiente recurso de nulidad por sentencia condenatoria ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago.
- d. Segundo Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N° O-8327-2024 (Salinas/Corporación Club). Se llegó a acuerdo con Corporación Club de la Unión y se desistió de demanda respecto de Unión Inmobiliaria..
- e. Primer Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N° O-4174-2024 (Osses/Club de la Unión). Pendiente recurso de nulidad por sentencia condenatoria ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago.
- f. Primer Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago Rit N° O-5411-2024 (Jiménez/Unión Inmobiliaria). Pendiente recurso de nulidad por sentencia condenatoria ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago.

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 pendientes que pudiese tener la Corporación Club de la Unión.

Por otra parte, existe un **juicio de cobranza laboral pendiente**, interpuesto por trabajadores y ex trabajadores de la Corporación Club de la Unión y su sindicato en contra de esta institución, demandando solidariamente el pago a Unión Inmobiliaria S.A., juicio que se encuentra en la siguiente etapa según se detallará a continuación: Juzgado de Cobranza Laboral y Previsional de Santiago Rit N° C-5659-2023 (Baeza/Club La Unión). Liquidación del crédito al 12/11/2024: \$865.596.341.-. En este juicio está pendiente de resolverse la reclamación de Unión Inmobiliaria en contra de la declaración solidaria de pago del crédito demandado. Asimismo se encuentra pendiente que se resuelva una objeción al crédito. Respecto a los roles C-3203-2023 y C-5210-2023 de dicho Tribunal, estas causas terminaron por transacción, quedando únicamente en este Tribunal, la causa referida inicialmente.

Además, existen tres **juicios civiles en tramitación**, juicios que se encuentran en las siguientes etapas según se detallará a continuación:

- a. Vigésimo Tercer Juzgado Civil de Santiago Rol N° C-9003-2021, (Puelma/ Unión Inmobiliaria). Juicio declarativo de cobro de honorarios por una sociedad de abogados que prestó servicios a la Corporación Club de la Unión. Se encuentra en etapa de citación a oír sentencia. 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.

- b. Primer Juzgado Civil de Santiago Rol N° C-17457-2024 y C-1078-2025, (Vargas/Unión Inmobiliaria). Demanda de liquidación forzosa presentada ex trabajadores de la Corporación Club de la Unión, solicitando el pago de \$1.007.046.026. Ante esta demanda, la sociedad con fecha 11 de diciembre de 2024, decidió someterse a un procedimiento concursal de reorganización. El Acuerdo de reorganización de esta causa fue aprobado en agosto de 2025 y se encuentra vigente.
- c. Décimo Cuarto Juzgado Civil de Santiago Rol N° C-15286-2024, (Sagredo/Club La Unión). En el señalado procedimiento de reorganización, se aprobó acuerdo de reorganización con fecha 25 de noviembre de 2024, por los acreedores -entre ellos Unión Inmobiliaria por la suma de \$89.381.674.-, en la que la Corporación Club de la Unión se compromete con Unión Inmobiliaria S.A. a pagar dicha acreencia en los términos y plazos señalados en el mismo instrumento, como también a modificar el contrato de comodato conforme a lo estipulado en el instrumento de acuerdo. Se hace presente que con fecha 16 de mayo de 2025.
- d. Vigésimo Octavo Juzgado Civil Rol C-334-2025, se dictó la resolución de liquidación de Corporación Club de la Unión de Santiago, asumiendo la administración del fallido el liquidador don Ernesto Pérez Vera. Dicho procedimiento está suspendido por el Tribunal Constitucional. Unión Inmobiliaria S.A. es acreedora y ejercerá sus derechos en su oportunidad.
- a) Con relación a asuntos de carácter tributario que pueden eventualmente representar una obligación real o contingente, encontramos la obligación de arribar a un convenio con Tesorería General de la República por pago de contribuciones, por la suma aproximada de M\$93.420.
- b) Con relación a gravámenes de cualquier naturaleza que afecten los activos de propiedad de la empresa “Unión Inmobiliaria S.A. (embargos, hipotecas, prendas, etc.), estos fueron alzados atendidas las transacciones celebradas en los roles C-3203-2023 y C-5210-2023 del J. de Cobranza Laboral y Previsional de Santiago.

B. Rebolledo Correa, 1907, Maternidad, óleo sobre tela, 112 x 83 cms.	\$ 6.000.000	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins 1091, comuna Santiago, RM	Embargo Rit C-3203-2023 Cobranza Laboral y Prev Stgo
Pedro Lira, La mala nueva, óleo sobre tela, 2.27 x 3.15 mts.	\$ 150.000.000	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins 1091, comuna Santiago, RM	Embargo Rit C-3203-2023 Cobranza Laboral y Prev Stgo
A. Valenzuela Llanos, Primavera en Lo Contador, óleo sobre tela, 1.56 x 2.74 mts.	\$ 170.000.000	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins 1091, comuna Santiago, RM	Embargo Rit C-5210-2023 Cobranza Laboral y Prev Stgo
T. Somerscales 1914, Marina, óleo sobre tela, 90 x 135 cms.	\$ 120.000.000	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins 1091, comuna Santiago, RM	Embargo Rit C-5210-2023 Cobranza Laboral y Prev Stgo
T. Somerscales 1914, Paisaje, óleo sobre tela, 90 x 135 cms.	\$ 60.000.000	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins 1091, comuna Santiago, RM	Embargo Rit C-5210-2023 Cobranza Laboral y Prev Stgo
M. Plaza Ferrand, Retrato de Mujer, óleo sobre tela, 2.27 x 1.23 mts. Donado por doña Elena Salamanca de Del Campo 1958	\$ 10.000.000	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins 1091, comuna Santiago, RM	Embargo Rit C-3203-2023 Cobranza Laboral y Prev Stgo
Busto de bronce con base y pedestal de mármol rosado, "Mozart", altura 48 cms., firmado, del escultor y pintor francés Albert Ernest Carrier Belleuse (Anizy le Château 1824 - Sevres 1887), con dos placas: "Premio Pedro Pokleповic 1948" y "Mozart par Carriere Belleuse"	\$ 2.000.000	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins 1091, comuna Santiago, RM	Embargo Rit C-3203-2023 Cobranza Laboral y Prev Stgo
Gran Lámpara de lágrimas y bronce estilo Directorio en bronce cincelado y lágrimas de Cristal fabricación francesa siglo XIX	\$ 15.000.000	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins 1091, comuna Santiago, RM	Embargo Rit C-3203-2023 Cobranza Laboral y Prev Stgo

- c) 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, la cual, se encuentran actualmente vigentes y no han sido objeto de cancelaciones, anotaciones o prohibiciones.

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 fue objeto de sanción por parte de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) mediante Resolución Exenta N° 83 con fecha 02 de enero de 2024, aplicándose una sanción de multa por la suma de UF 200, pagada en el mismo año calendario. Con fecha 28 de marzo de 2025, se asumió responsabilidad por infringir “*obligación de entrega de información continua, de acuerdo a lo dispuesto en la forma y plazos exigidos en la NCG N° 30/1989, específicamente, el no envío de la información financiera correspondiente al trimestre de marzo 2024; dentro de los plazos previstos en la NCG antes citada*” conforme a lo informado en el Oficio Reservado UI N° 253/2025 de fecha 05 de marzo de 2025, por la que el Fiscal de la CMF, multa que el Consejo de la CMF confirmó el 11 de agosto de 2025.

NOTA 18 HECHOS RELEVANTES

Son hechos relevantes de la presente sociedad por el período indicado, los siguientes:

18.1 Con fecha 07 de febrero de 2024, asumió como presidente interino del directorio don Rodrigo Izquierdo Del Villar, luego de la renuncia a dicho cargo de don Enrique Galleguillos Álvarez.

18.2 Con fecha 29 de abril de 2024, quedaron elegidos don Rodrigo Izquierdo Del Villar, como presidente del directorio, y Enrique Galleguillos Álvarez, Mario Undurraga Poblete, Andrea Basualto González, Juan Pablo Cremaschi Barriga, como directores por el período 2024-2027.

18.3 Con fecha 30 de abril de 2024, el gerente don Roberto Serón presentó su renuncia al cargo por motivos exclusivamente personales, renuncia que fue aceptada por el directorio;

18.4 Como se señaló anteriormente, Unión Inmobiliaria S.A. inició un proceso de reorganización judicial, derivado de la demanda de liquidación forzosa interpuesta por un grupo de ex trabajadores de la Corporación Club de la Unión.

18.5 Con fecha 18 de noviembre de 2024, se celebró Junta Extraordinaria de Accionistas para efectos informativos de la situación jurídica y económica de la sociedad, atendida la reorganización antes descrita.

18.6. En el año 2024, se trabó embargo en los juicios de cobranza laboral antes descritos, respecto de una serie de bienes muebles (obras de arte) de propiedad de la sociedad, situación que se informó en la junta antes referida.

18.7 En el año 2025, con fecha 16 de mayo de 2025, en causa C-334-2025 del 28° Juzgado Civil de Santiago, se dictó la resolución de liquidación de Corporación Club de la Unión de Santiago, asumiendo la administración del fallido el liquidador don Ernesto Pérez Vera. Cabe recordar que entre la Corporación y Unión Inmobiliaria existe a la fecha, un contrato de comodato respecto del edificio, obras de arte, mobiliario y marcas comerciales.

18.8 En agosto de 2025, se aprobó el plan de reorganización en causa Rol C-1078-2025, (Vargas/Unión Inmobiliaria). A la fecha el acuerdo se encuentra en ejecución y vigente.

18.9 En el año 2025, en octubre de 2025, trabajadores y ex trabajadores de la Corporación Club de la Unión solicitaron -por segunda vez- la liquidación forzosa de la sociedad, causa que se conoce bajo el Rol C-13784-2025 del 1° Juzgado Civil de Santiago.

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

NOTA 19 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 presente resultados negativos recurrentes más lo relacionado a la situación de pandemia lo cual afecto al Club la Unión. 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.

NOTA 20 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y aprobados por su Directorio en Sesión celebrada con fecha 31 de marzo de 2026.

NOTA 21 HECHOS POSTERIORES

Con fecha 30 de enero de 2026, en el proceso concursal de liquidación forzosa de la Corporación Club de la Unión, el Liquidador Concursal designado en dicho proceso, incautó erróneamente bienes de propiedad de Unión Inmobiliaria S.A., entregados en comodato a la Corporación, ante lo cual, con fecha 09 de febrero de 2026, se presentó una solicitud de resolución de controversias dentro del mismo proceso, lo que actualmente se encuentra en tramitación. Asimismo, con fecha 05 de enero de 2026, Unión Inmobiliaria S.A. verificó créditos en el señalado proceso de liquidación concursal por la suma de \$181.918.000.-, justificado en las contabilidades de la Corporación y EE.FF. de esta sociedad.

Entre el 1 de enero de 2026 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa la situación financiera y resultados presentados.