

# UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO VALORES 0250

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

Presidente : Sr. León Vergara Gutiérrez  
Directores : Sra. Verónica Montero Purviance  
Sr. Samuel Lira Ovalle  
Sr. Hernán Greene Maeztu  
Sr. Mario Diez Urzua  
Gerente General : Sr. Álvaro Pérez-Iñigo González

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
---------------------------------

	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES	605	423	302
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES	<u>420.958</u>	<u>430.914</u>	<u>441.446</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>421.563</u>	<u>431.337</u>	<u>441.748</u>

	31-12-2010 <u>M\$</u>	31-12-2009 <u>M\$</u>	01-01-2009 <u>M\$</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES TOTALES	295	291	311
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES	<u>-</u>	<u>1.690</u>	<u>-</u>
TOTAL PASIVOS	<u>295</u>	<u>1.981</u>	<u>311</u>
PATRIMONIO			
PATRIMONIO NETO TOTALES	<u>421.268</u>	<u>429.356</u>	<u>441.437</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>421.563</u>	<u>431.337</u>	<u>441.748</u>

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN RESUMIDO
---

	01-01-2010 31-12-2010 <u>M\$</u>	01-01-2009 31-12-2009 <u>M\$</u>
Margen bruto	( 865)	( 671)
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO	( 10.488)	( 10.391)
Gasto	<u>2.400</u>	<u>( 1.690)</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	( 8.088)	( 12.081)
Ganancias del periodo atribuible a tenedores de instrumentos de Participación de en patrimonio neto de la controladora	<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia del periodo atribuible a participación minoritaria	<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia del período	<u>-</u>	<u>-</u>
GANANCIA POR ACCION		
Ganancias básicas y diluidas por acción	<u>-</u>	<u>-</u>

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
---------------------------------------

	01-01-2010	01-01-2009
	31-12-2010	31-12-2009
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Total flujos de efectivo por operaciones	-	-
Total flujo de efectivo por otras actividades de operación	182	121
Total flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	-	-
Total flujos de efectivos netos de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo	<u>182</u>	<u>121</u>
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes el efectivo	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo inicial	<u>423</u>	<u>302</u>
Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo final	<u><u>605</u></u>	<u><u>423</u></u>

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
--

	Capital pagado <u>M\$</u>	Otras reservas varias <u>M\$</u>	Resultados acumulados <u>M\$</u>	Total <u>M\$</u>
Saldos iniciales al 01.01.2010	553.852	205.618	( 330.114)	429.356
Otros incrementos de patrimonio neto	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>( 8.088)</u>	<u>( 8.088)</u>
Saldos al 31-12-2010	<u>553.852</u>	<u>205.618</u>	<u>( 338.202)</u>	<u>421.268</u>
	Capital pagado <u>M\$</u>	Otras reservas varias <u>M\$</u>	Resultados acumulados <u>M\$</u>	Total <u>M\$</u>
Saldos iniciales al 01.01.2009	566.891	192.579	( 318.033)	441.437
Otros incrementos de patrimonio neto	( 13.039)	13.039	-	-
Pérdida del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>( 12.081)</u>	<u>( 12.081)</u>
Saldos al 31-12-2009	<u>553.852</u>	<u>205.618</u>	<u>( 330.114)</u>	<u>429.356</u>

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2010

### NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad fue constituida por un grupo de socios del Club de la Unión y esa misma corporación, teniendo como objetivo principal preservar el patrimonio de ésta, evitando que ante una eventual disolución de la corporación, ese patrimonio tuviera un destino distinto para el que fue adquirido por ellos. Que el patrimonio que era transferido o aportado a la sociedad fuera destinado a servir los fines propios de la corporación, fin que en la reforma del año 1983, por expresa disposición de la Superintendencia de Valores y Seguros, se incorporó al objeto social y que reforzó el año 2007, con la modificación estatutaria acordada por la Junta de Accionistas. Que desde la constitución de la sociedad, el inmueble aportado a ella por la Corporación del Club de la Unión ha servido de sede social de esta última.

Acorde con la realidad y con lo anterior, desde sus inicios la sociedad jamás ha realizado actos o contratos que impliquen la explotación del giro inmobiliario, salvo en aquellos actos, contratos y convenciones que han implicado o impliquen el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona jurídica Club de la Unión de Santiago, lo que está dentro de su objeto social.

En la actualidad la sociedad Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima abierta y está bajo la Fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, según disposiciones de la Ley de sociedades anónimas N° 18.046, cuyo domicilio social es Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1091, Santiago de Chile. Inscrita bajo el N° 0250 en el Registro de Valores.

Para los efectos de tributación en Chile, la Sociedad se encuentra registrada con el rol único tributario (RUT) bajo el N° 91.196.000-1.

La sociedad tiene como objeto social lograr el mantenimiento, desenvolvimiento y la integral consecución de las finalidades propias de la persona jurídica Club de la Unión de Santiago.

Los activos de la sociedad están constituidos por el inmueble ubicado en calle Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, Santiago, el cual se encuentra destinado al funcionamiento de la sede social y oficinas de la corporación de derecho privado Club de la Unión, y fue declarado monumento nacional mediante Decreto Supremo N° 3705 de 30 de junio de 1981.

## NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2009 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

### 2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de Diciembre de 2010 constituyen los primeros estados financieros de la Sociedad preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Anteriormente, los estados financieros de la Sociedad se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile (PCGA).

La fecha de transición de la Sociedad es el 1 de enero de 2009. La Sociedad ha preparado su estado financiero de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF por la Sociedad es el 1 de enero de 2010.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. Las excepciones y exenciones se detallan en Nota 3.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. Estos estados financieros interinos han sido preparados bajo NIC 34.

### 2.2 Período contable

Los presentes estados financieros intermedios cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2010, al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009 y al 01 de enero de 2009.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2010 y al 31 de Diciembre 2009.
- Estados de Resultado Integrales por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2010 comparativo con el 31 de Diciembre de 2009.
- Estado de Flujo de Efectivo directo por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2010 comparativo con 31 de Diciembre de 2009.

## 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 preparación de los estados financieros de Unión Inmobiliaria S.A.

## 2.4 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente

Al 31 de Diciembre 2010 y 31 de diciembre de 2009, la sociedad ha clasificado bajo este rubro los saldos mantenidos con partes relacionadas. Dichos montos no están afectos a reajustes ni intereses y se valorizan a su valor de costo, de acuerdo a lo señalado en NIC 24.

## 2.5 Propiedades, plantas y equipos

### 2.5.1 Valorización de los bienes

Los bienes de Propiedad, 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.

### 2.5.2 Depreciación de los bienes

La depreciación de los bienes de propiedad, 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 Propiedad, planta y equipo	Vida útil mínima (meses)	Vida útil máxima (meses)
Terrenos	-	-
Construcciones	120	120
Obras de arte	-	-
Muebles y equipos	-	-

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

### 2.5.3 Vida útil y valor residual

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

## 2.6 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.

## 2.7 Capital emitido

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

## 2.8 Impuestos diferidos

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

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes en cada año, siendo la tasa de un 17%.

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.

## 2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

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

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

2.9.3 El importe se ha estimado de forma fiable.

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

## 2.10 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, tal y como se describe a continuación.

## NOTA 3 TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

### 3.1 Bases de la transición a NIIF

#### 3.1.1 Aplicación a NIIF

Los estados financieros de Unión Inmobiliaria S. A., por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2010 son los primeros estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La fecha de transición de la Entidad es el 1 de enero de 2009. La Entidad ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF por la entidad es el 01 de enero de 2010.

A partir del ejercicio 2010, los estados financieros se presentan bajo NIIF, información financiera comparativa con el ejercicio 2009.

#### 3.1.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por Unión Inmobiliaria S. A.

De acuerdo con lo anterior, la NIIF 1 ha establecido la aplicación opcional de ciertas exenciones (14) y ha establecido algunas prohibiciones (4) sobre la aplicación retroactiva de algunos aspectos exigidos por otras NIIF, con el ánimo de ayudar a las empresas en el proceso de transición.

Las exenciones señaladas en NIC 1 que la sociedad ha decidido aplicar en su proceso de adopción es la siguiente:

#### **Propiedades, plantas y equipos**

- Considerar como costo atribuido de Propiedades, Plantas y Equipos el costo amortizado al 1 de enero de 2009.

### 3.2 Conciliación entre NIIF y Principios contables chilenos

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y valorización de las normas aplicadas por la Entidad hasta el 31 de diciembre de 2009, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF difieren de los principios contables locales equivalentes.

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2010 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al periodo anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación, a partir del 1 de enero de 2009, de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS).

Los cambios en las políticas, en las estimaciones contables respecto a los principios contables locales y los efectos, fueron descritos en la Nota 3 Transición a las NIIF.

#### 3.2.1 Conciliación del patrimonio neto al 31 de diciembre de 2009:

	<u>M\$</u>
PCGA en Chile	<u>421.104</u>
Otros ajustes	13.039
Impuestos diferidos	( 1.690)
Corrección monetaria	<u>( 3.097)</u>
Efecto de la transición a las NIIF	<u>8.252</u>
Patrimonio neto según NIIF	<u>429.356</u>

#### 3.2.2 Conciliación del resultado para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009

	<u>M\$</u>
PCGA en Chile	<u>( 10.181)</u>
Impuestos diferidos	( 1.690)
Corrección monetaria	<u>( 210)</u>
Efecto de la transición a las NIIF	<u>( 1.900)</u>
Resultado neto según NIIF	<u>( 12.081)</u>

3.2.3 Conciliación del estado de flujos de efectivo por el ejercicio entre el 01 de enero y 31 de Diciembre de 2010:

	Flujo Operacional <u>M\$</u>	Flujo inversión <u>M\$</u>	Flujo financiamiento <u>M\$</u>
PCGA en Chile	423	-	-
Intereses ganados	182	-	-
Intereses ganados	-	-	-
Efectos por cambio moneda funcional	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Efecto de la transición a las NIIF	<u>605</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo según NIIF	<u>605</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

NOTA 4 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF exige que en su preparación se realicen estimaciones y juicios que afectan los montos de activos y pasivos, la exposición de los activos y pasivos contingentes en las fechas de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el periodo. Por ello los resultados reales que se observen en fechas posteriores pueden diferir de estas estimaciones.

4.1 Vidas útiles y test de deterioro de activos

La depreciación de Activos fijos se efectúa en función de las vidas útiles que ha estimado la administración para cada uno de estos activos. Esta estimación podría cambiar como consecuencia de innovaciones tecnológicas y acciones de la competencia en respuesta a cambios significativos en las variables del sector industrial. La administración incrementará el cargo por depreciación cuando las vidas útiles actuales sean inferiores a las vidas estimadas anteriormente o depreciará o eliminará activos obsoletos técnicamente o no estratégicos que se hayan abandonado o vendido.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC N° 36 Unión Inmobiliaria S. A. evalúa al cierre de cada balance anual, o antes si existiese algún indicio de deterioro, el valor recuperable de la propiedad, planta y equipos.

Si como resultado de esta evaluación, el valor razonable resulta ser inferior al valor neto contable, se registra una pérdida por deterioro como ítem operacional en el estado de resultados.

#### 4.2 Impuestos diferidos

La sociedad contabiliza los activos por impuestos diferidos en consideración a la posibilidad de recuperación de dichos activos, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras. Todo lo anterior en base a proyecciones internas efectuadas por la administración a partir de la información más reciente o actualizada que se tiene a disposición.

Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Entidad, producto de cambios legales futuros no previstos en las estimaciones.

#### 4.3 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.

#### 4.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos de la entidad se registran sobre base devengada, conforme al año en el cual se devengó, independientemente del período de su percepción.

### NOTA 5 PRESENTACION

De acuerdo a la Norma de Carácter General N° 110 de la Superintendencia de Valores y Seguros, y en atención a que los auditores independientes Señores BDO Auditores & consultores Ltda. han expresado su opinión sin salvedades con fecha 15 de Marzo de 2011, sobre los Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A., y sus correspondientes Notas Explicativas, se ha efectuado la publicación resumida de dicha información.

Los Estados Financieros completos, con sus respectivas notas explicativas y el informe de los auditores independientes, se encuentran a disposición del público en las oficinas de la entidad informante, y en el centro de documentación de la Superintendencia de Valores y Seguros.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
Presidente, Directores y Accionistas  
Unión Inmobiliaria S.A.

1. Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera de Unión Inmobiliaria S.A. y al 31 de diciembre de 2010 y 2009, del estado consolidado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2009 y de los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Administración de Unión Inmobiliaria S.A. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros con base en las auditorías que efectuamos.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros consolidados. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, basados en nuestra auditoría, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unión Inmobiliaria S.A. y al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y al 1 de enero de 2009, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, de acuerdo con Normas de Información Internacionales de Información Financiera.
4. La sociedad Unión Inmobiliaria S.A. durante el año 1998, dejó de pagar las contribuciones territoriales correspondientes a inmuebles de su propiedad, ubicada en Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091. Según se indica en Nota 13 a los estados financieros, los montos de contribuciones en el caso que se debiesen pagar ascienden aproximadamente a M\$ 352.000. Dichos cargos según lo explicado en la misma nota, serían de responsabilidad del Club de la Unión de Santiago, considerando el contrato existente de comodato del edificio con Unión Inmobiliaria S.A.. Respecto a este cobro según se explica en la misma Nota, la sociedad presentará una oposición al pago judicialmente. Además se indica que la Tesorería General de la República efectuará el cobro judicial de los valores que se estarían adeudando.

5. Como se desprende de la lectura de los estados financieros, la sociedad no presenta ingresos operacionales, y como consecuencia de ello, presenta resultados negativos recurrentes. No obstante lo anterior y según lo indicado en Nota 18, la Administración ha preparado sus estados financieros, basados en que la sociedad y el Club de la Unión podrán seguir operando normalmente en el futuro.
6. En el activo fijo (Nota 7) se incluye en el rubro Edificios la propiedad ubicada en Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1091, la que fue declarada Monumento Nacional, lo que significa restricciones en cuanto a su destino y uso futuro.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Heraldo Hetz Vorpahl'. The signature is fluid and cursive.

Heraldo Hetz Vorpahl

BDO Auditores & Consultores

Santiago, 15 de marzo de 2011