

# UNION INMOBILIARIA S.A.

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO VALORES 0250

## ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2013 y 2012

### **Presidente:**

Sr. Germán Ovalle Cordal

### **Directores:**

Sr. Samuel Lira Ovalle

Sr. Sergio Jiménez Moraga

Sr. Pablo Llorens Santamaría

Sr. Luís Alberto Camus Camus

### **Gerente General:**

Sr. Gonzalo Calvo Laso

## CONTENIDO

Informe del auditor independiente sobre los estados financieros resumidos

Estados de situación financiera resumidos

Estados de resultados integrales por función resumidos

Estados de flujos de efectivo directo resumidos

Estados de cambios en el patrimonio neto resumidos

Notas explicativas a los estados financieros resumidos

## ABREVIATURAS UTILIZADAS

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

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS**

Señores  
Accionistas y Directores  
Unión Inmobiliaria S.A.

Los estados financieros resumidos adjuntos, que comprenden el estado de situación financiera resumido al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados integral de resultados resumido, de cambios en el patrimonio resumido y de flujos de efectivo resumido por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros resumidos, son derivados de los estados financieros auditados de Unión Inmobiliaria S.A. al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012. Hemos expresado una opinión de auditoría sin modificación sobre estos estados financieros auditados en nuestro informe de fecha 21 de marzo de 2014.

Los estados financieros resumidos no incluyen todas las revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, la lectura de los estados financieros resumidos, no es un sustituto de la lectura de los estados financieros auditados de Unión Inmobiliaria S.A.

***Responsabilidad de la Administración por los estados financieros resumidos***

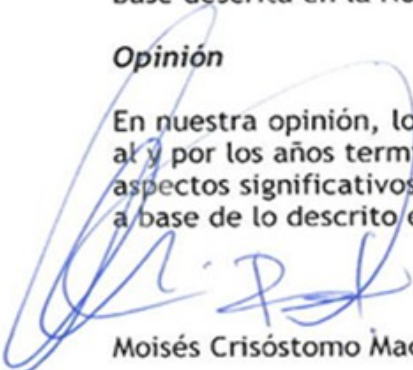
La Administración es responsable por la preparación de los estados financieros resumidos a base de lo descrito en la Nota 2.

***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión respecto a si los estados financieros resumidos son consecuentes, en todos sus aspectos significativos, con los estados financieros auditados a base de nuestros procedimientos, que fueron efectuados de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Los procedimientos consistieron principalmente en comparar los estados financieros resumidos con la información relacionada en los estados financieros auditados de los cuales los estados financieros resumidos han sido derivados y evaluar si los estados financieros resumidos están preparados de acuerdo con la base descrita en la Nota 2.

***Opinión***

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros resumidos de Unión Inmobiliaria S.A. al y por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son consecuentes, en todos los aspectos significativos, con los estados financieros auditados de los cuales han sido derivados, a base de lo descrito en la Nota 2.



Moisés Crisóstomo Macchiavello

BDO Auditores & Consultores

Santiago, 21 de marzo de 2014

**UNIÓN INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS**

|                                     | 31-12-2013<br><u>M\$</u> | 31-12-2012<br><u>M\$</u> |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                      |                          |                          |
| ACTIVOS CORRIENTES TOTALES .....    | 430                      | 527                      |
| ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES ..... | <u>387.679</u>           | <u>398.453</u>           |
| TOTAL ACTIVOS .....                 | <u>388.109</u>           | <u>398.980</u>           |

**UNIÓN INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS**

|                                     | 31-12-2013<br><u>M\$</u> | 31-12-2012<br><u>M\$</u> |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>PASIVOS</b>                      |                          |                          |
| PASIVOS CORRIENTES TOTALES .....    | 460                      | 460                      |
| PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES ..... | —                        | —                        |
| TOTAL PASIVOS .....                 | <u>460</u>               | <u>460</u>               |
| <b>PATRIMONIO</b>                   |                          |                          |
| PATRIMONIO NETO TOTALES .....       | <u>387.649</u>           | <u>398.520</u>           |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO .....    | <u>388.109</u>           | <u>398.980</u>           |

**UNIÓN INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN RESUMIDOS**

|                                                                                                                                 | 01-01-2013<br>31-12-2013<br><u>M\$</u> | 01-01-2012<br>31-12-2012<br><u>M\$</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Margen bruto .....                                                                                                              | <u>1.988</u>                           | ( <u>212</u> )                         |
| GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO .....                                                                                      | ( <u>10.871</u> )                      | ( <u>11.156</u> )                      |
| PERDIDA DEL EJERCICIO .....                                                                                                     | ( <u>10.871</u> )                      | ( <u>11.156</u> )                      |
| Ganancias del periodo atribuible a tenedores de instrumentos de<br>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>                               |
| <b>GANANCIA POR ACCION</b>                                                                                                      |                                        |                                        |
| Ganancias básicas y diluidas por acción .....                                                                                   | <u>-</u>                               | <u>-</u>                               |

**UNIÓN INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO RESUMIDOS**

|                                                                                                             | 01-01-2013               | 01-01-2012               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                             | 31-12-2013               | 31-12-2012               |
|                                                                                                             | <u>M\$</u>               | <u>M\$</u>               |
| Total flujos de efectivo por operaciones .....                                                              | -                        | -                        |
| Total flujo de efectivo por otras actividades de operación .....                                            | ( 97)                    | 19                       |
| 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>97</u> )            | <u>19</u>                |
| Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo<br>y equivalentes el efectivo .....     | <u>-</u>                 | <u>-</u>                 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo, presentados en el estado de flujos<br>de efectivo, saldo inicial ..... | <u>527</u>               | <u>508</u>               |
| Efectivo y equivalente al efectivo, presentados en el estado de flujos<br>de efectivo, saldo final .....    | 430                      | 527                      |
|                                                                                                             | <u><u>          </u></u> | <u><u>          </u></u> |

**UNIÓN INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDOS**

|                                         | Capital<br>pagado<br><u>M\$</u> | Otras<br>reservas<br>varias<br><u>M\$</u> | Resultados<br>acumulados<br><u>M\$</u> | Total<br><u>M\$</u> |
|-----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|
| Saldos iniciales al 01.01.2013 .....    | 553.852                         | 205.618                                   | (360.950)                              | 398.520             |
| Otros incrementos de patrimonio neto .. | -                               | -                                         | -                                      | -                   |
| Pérdida del ejercicio .....             | -                               | -                                         | ( 10.871)                              | ( 10.871)           |
| Saldos al 31-12-2013 .....              | 553.852                         | 205.618                                   | ( 371.821)                             | 387.649             |
|                                         | <u>          </u>               | <u>          </u>                         | <u>          </u>                      | <u>          </u>   |

|                                         | Capital<br>pagado<br><u>M\$</u> | Otras<br>reservas<br>varias<br><u>M\$</u> | Resultados<br>acumulados<br><u>M\$</u> | Total<br><u>M\$</u> |
|-----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|
| Saldos iniciales al 01.01.2012 .....    | 553.852                         | 205.618                                   | ( 349.794)                             | 409.676             |
| Otros incrementos de patrimonio neto .. | -                               | -                                         | -                                      | -                   |
| Pérdida del ejercicio .....             | -                               | -                                         | ( 11.156)                              | ( 11.156)           |
| Saldos al 31-12-2012 .....              | 553.852                         | 205.618                                   | ( 360.950)                             | 398.520             |
|                                         | <u>          </u>               | <u>          </u>                         | <u>          </u>                      | <u>          </u>   |

## **UNIÓN INMOBILIARIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS**

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

#### **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.

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. 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.

La emisión de estos estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 fue aprobada por el directorio con fecha 25 de marzo de 2014.

Los auditores externos de la Sociedad por el ejercicio 2013, es la empresa BDO Auditores y Consultores Limitada, que se encuentra inscrita en el Registro de Auditores de la Superintendencia de Valores y Seguros.

## NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 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 diciembre de 2013 están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. 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 ejercicios:

- Estados de situación financiera por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por el período terminado al 31 de diciembre 2013 y 2012.
- Estados de resultado integrales por el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013 y entre el 01 de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2012.
- Estados de flujo de efectivo directo por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013 comparativo con ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012.

## NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

### 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 2013 y 2012, 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<br>mínima<br>(meses) | Vida útil<br>máxima<br>(meses) |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Terrenos                           | -                              | -                              |
| Construcciones                     | 288                            | 288                            |
| 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.

## NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

### 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 20%.

### 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.

## NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

### 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 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 25 de Marzo de 2014, 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.