

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL

DIRECTORIO

Presidente

Hernando Morales Ríos

Abogado

Directores

Enrique Galleguillos Alvarez

Ingeniero Civil

José Manuel Lira Ovalle

Abogado

Rodrigo Izquierdo del Villar

Abogado

Felipe Zegers Vial

Ingeniero Comercial

ADMINISTRACIÓN

Gerente General

Guillermo R. Loyola Fénero

Ingeniero Naval Mecánico

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

73° Memoria y Balance • Correspondiente al año 2020
(Cifras en miles de pesos – M\$)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	31/12/2020 <u>M\$</u>	31/12/2019 <u>M\$</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	438	514
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	14.133	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		14.571	514
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	11.097	11.097
Propiedades, planta y equipos	7	219.326	225.214
Activos por impuestos diferidos	8	13.882	33.355
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		244.305	269.666
TOTAL ACTIVOS		258.876	270.180

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO

	<u>Nota</u>	31/12/2020 <u>M\$</u>	31/12/2019 <u>M\$</u>
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	14.134	449
Pasivos por impuestos corrientes	11	72	72
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6	-	645
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>14.206</u>	<u>1.166</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido	12	553.852	553.852
Otras reservas	13	205.618	205.618
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(<u>514.800</u>)	(<u>490.456</u>)
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>244.670</u>	<u>269.014</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		<u>258.876</u>	<u>270.180</u>

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN INTERMEDIOS

	<u>Nota</u>	01/01/2020 31/12/2020 <u>M\$</u>	01/01/2019 31/12/2019 <u>M\$</u>
Ingresos ordinarios	14	22.137	16.609
Costos de ventas	14	(<u>5.889</u>)	(<u>5.543</u>)
Margen bruto		<u>16.248</u>	<u>11.066</u>
Gastos de administración	15	(<u>21.046</u>)	(<u>16.614</u>)
Ingresos (pérdidas) financieros		(<u>76</u>)	(<u>97</u>)
Otras ganancias (pérdidas)		<u>-</u>	(<u>94.165</u>)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		(<u>4.874</u>)	(<u>99.810</u>)
Resultado por impuesto a las ganancias	8	(<u>19.470</u>)	(<u>8.146</u>)
Ganancia (pérdida)		(<u>24.344</u>)	(<u>107.956</u>)

=

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS

	Capital emitido <u>M\$</u>	Ganancias (pérdidas) acumuladas <u>M\$</u>	Otras reservas <u>M\$</u>	Total patrimonio <u>M\$</u>
Saldos iniciales al 01 de enero de 2020	553.852	(490.456)	205.618	269.014
Cambios en el patrimonio:				
Pérdida del ejercicio	-	(24.344)	-	(24.344)
Resultado integral	<u>-</u>	<u>(24.344)</u>	<u>-</u>	<u>(24.344)</u>
Patrimonio al 31 de diciembre de 2020	<u>553.852</u>	<u>(514.800)</u>	<u>205.618</u>	<u>244.670</u>

	Capital emitido <u>M\$</u>	Ganancias (pérdidas) acumuladas <u>M\$</u>	Otras reservas <u>M\$</u>	Total patrimonio <u>M\$</u>
Saldos iniciales al 01 de enero de 2019	553.852	(382.500)	205.618	376.970
Cambios en el patrimonio:				
Pérdida del ejercicio	-	(107.956)	-	(107.956)
Resultado integral	<u>-</u>	<u>(107.956)</u>	<u>-</u>	<u>(107.956)</u>
Patrimonio al 31 de diciembre de 2019	<u>553.852</u>	<u>(490.456)</u>	<u>205.618</u>	<u>269.014</u>

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIOS

	01/01/2020 31/12/2020 <u>M\$</u>	01/01/2019 31/12/2019 <u>M\$</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo	(76)	(96)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(76)	(96)
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-
Efectivo y equivalentes al efectivo, presentados en el estado de flujos de efectivo, saldo inicial	<u>514</u>	<u>610</u>
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>438</u>	<u>514</u>

UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad fue constituida por un grupo de socios del Club de La Unión y esa misma corporación, teniendo como objetivo principal preservar el patrimonio de ésta, evitando que, ante una eventual disolución de la corporación, ese patrimonio tuviera un destino distinto para el que fue adquirido por ellos.

Otro objetivo considera también que el patrimonio transferido o aportado a la sociedad fuese destinado a servir los fines propios de la corporación, fin que, en la reforma del año 1983, por expresa disposición de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) se incorporó al objeto social y que reforzó el año 2007, con la modificación estatutaria acordada por la Junta de Accionistas. Además, desde la constitución de la sociedad, el inmueble aportado a ella por la Corporación del Club de La Unión ha servido de sede Social de esta última.

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

En la actualidad la sociedad Unión Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima abierta y está bajo la Fiscalización de la 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 2020, es la empresa BDO 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 de Los Estados Financieros de Unión Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por el International Accountin Standars (IASB).

Los presentes Estados Financieros intermedios de Unión Inmobiliaria S.A. comprenden los estados de situación financiera clasificados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los estados de resultados integrales por función, los estados de cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo preparados utilizando el método directo por los ejercicios por seis meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y sus respectivas notas las cuales han sido preparadas y presentadas con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- 2.2 Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

- 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.

- 2.4 Nuevos pronunciamientos contables

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

- 2.5 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente

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

- 2.6 Propiedades, planta y equipos

- 2.6.1 Valorización de los bienes

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

- 2.6.2 Depreciación de los bienes

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

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

- 2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo

NOTA 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

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.

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 GESTIÓN 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.

NOTA 5 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

El inmueble de la sociedad se encuentra dado en comodato a la Corporación Club De La Unión Santiago, contrato en el que se establece una cláusula penal para el caso que una o cualquiera de las partes ponga término en forma unilateral y anticipada. Es así que se estableció una multa de UF 522.150, de la cual se deducirán UF 5.614,52 por cada año que haya transcurrido del contrato hasta su término, el 31 de diciembre de 2099.

Conforme al contrato de comodato, la Corporación Club de La Unión de Santiago debe tomar a su cargo y cubrir los costos, gastos y gravámenes que pudieren afectar los bienes dados en comodato.

- Se modifica a partir del 1.01.2020 el giro del impuesto territorial de parte del inmueble, considerando que existe una superficie determinada y acotada en la cual se desarrollan actividades comerciales. En virtud de ello se creó un rol tributario diferenciando la parte del inmueble que produce rentas y se encuentra afecto al pago del Impuesto Territorial al tener destino comercial”

Respecto de la parte del inmueble en cuya superficie no se desarrollan actividades comerciales, se mantiene la exención del 100% del Impuesto Territorial de la Ley sobre Impuesto Territorial.”

Esta resolución es clara que el inmueble de la sociedad mantiene la exención del impuesto territorial a la fecha y que solo cabe cobrar Impuesto Territorial por el sector segregado a partir del 01 de enero de 2020.

NOTA 6 SANCIONES

La sociedad no ha sido objeto de sanción por parte de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) durante el período al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

NOTA 7 HECHOS RELEVANTES

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 8 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2020 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 Extraordinaria celebrada con fecha 23 de marzo de 2021.

NOTA 7 IMPUESTOS A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2020 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 estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no incluyen provisión por impuesto a la renta, dado que la sociedad presenta pérdidas tributarias recurrentes.

NOTA EXPLICATIVA

Los estados financieros completos, de Unión Inmobiliaria S.A. se encuentran a disposición del público en las oficinas de la entidad informante, Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 1091, o Calle Nueva York 24, Santiago, y de la Comisión para el Mercado Financiero, también se encuentran publicados en la página web www.unioninmobiliaria.cl.