

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

***INFORME SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS CONSOLIDADOS***

al 31 de diciembre de 2022 y 2021

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
Informe de los auditores independientes	1
<u>Estados Financieros</u>	
Estados de situación financiera consolidados	3
Estados de resultados integrales consolidados por naturaleza	5
Estados de flujos de efectivo consolidados	6
Estados de cambios en el patrimonio neto	7
Notas a los estados financieros consolidados	8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señor Presidente, Directores y Accionistas
Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial
1/2

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial**, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

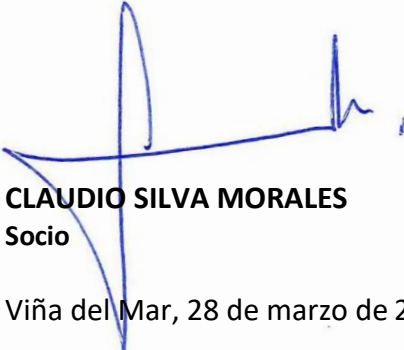
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial
1/2**Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial** al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los resultados consolidados de sus operaciones y los flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que **Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial** continuarán como entidad en marcha. Como se desprende de la lectura de los estados financieros, la Entidad presenta déficit de capital de trabajo y patrimonio negativo. Los estados financieros adjuntos, no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la resolución de esta incertidumbre. Respecto a lo anterior, la Alta Administración de **Inmobiliaria Unión Española S.A y Filial** se encuentra desarrollando un plan de negocios para revertir dicha situación.



CLAUDIO SILVA MORALES
Socio

BAKERTILLY

Viña del Mar, 28 de marzo de 2023.

Baker Tilly Chile trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 En miles de pesos (M\$)

ACTIVOS	Notas	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	21.920	58.505
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	60.665	17.817
Inventarios	8	41.844	15.942
Activos por impuestos	9.a	11.558	8.257
Total activos corrientes		135.987	100.521
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10	53.831	55.091
Propiedades, planta y equipo	11	1.039.449	1.067.495
Activos por impuestos diferidos	9.b	1.266	1.249
Total activos no corrientes		1.094.546	1.123.835
Total Activos		1.230.533	1.224.356

Las notas adjuntas números 1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 En miles de pesos (M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	12	18.063	17.401
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13	103.839	72.762
Provisión por beneficios al personal	14	12.661	12.491
Otros pasivos no financieros	15	27.838	13.292
Total pasivos corrientes		162.401	115.946
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	12	9.192	27.097
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	16	2.886.651	2.879.161
Pasivos por impuestos diferidos	9.b	93.807	96.612
Total pasivos no corrientes		2.989.650	3.002.870
Patrimonio			
Capital emitido	ECPN	14.994	14.994
Otras reservas	ECPN	125.825	125.825
Pérdidas acumuladas	ECPN	(1.743.820)	(1.720.792)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		(1.603.001)	(1.579.973)
Participaciones no controladoras		(318.517)	(314.487)
Total Patrimonio		(1.921.518)	(1.894.460)
Total pasivos y patrimonio		1.230.533	1.224.356

Las notas adjuntas números 1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE RESULTADOS POR NATURALEZA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 En miles de pesos (M\$)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Notas	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	1.087.616	430.296
Gasto por beneficios a los empleados	18	(301.821)	(113.076)
Gasto por depreciación y amortización	11.b	(43.866)	(46.548)
Otros gastos, por naturaleza	19	(567.374)	(239.299)
Otras ganancias (pérdidas)	20	1.766	-
Ingresos financieros	21	(746)	-
Costos financieros	21	(17.808)	(15.722)
Diferencias de cambio	22	(187.432)	(85.070)
Resultado por unidades de reajuste		(215)	65
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(29.880)	(69.354)
Gasto por impuesto a las ganancias		2.822	4.431
Participaciones minoritarias		4.030	9.892
Ganancia (pérdida)		(23.028)	(55.031)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES		31.12.2021	31.12.2021
		M\$	M\$
Pérdida atribuible a los propietarios de la controladora		(27.058)	(64.923)
Resultado atribuible a participaciones no controladoras		4.030	9.892
Resultado integral total		(23.028)	(55.031)

Las notas adjuntas números 1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 En miles de pesos (M\$)

		31.12.2022	31.12.2021
	Notas	M\$	M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACT. DE OPERACIÓN			
Ganancia (Pérdida)		(23.028)	(55.031)
CARGOS (ABONOS) A RESULTADOS QUE NO REPRESENTAN FLUJO DE EFECTIVO			
Depreciación del ejercicio	11 b.	43.866	46.548
Diferencia de cambio neta	22	187.433	85.070
Impuesto renta		(2.822)	(4.431)
Interés minoritario		(4.030)	(9.892)
Provisió vacaciones		170	(1.566)
(AUMENTO) DISMINUCIÓN DE ACTIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(42.848)	(12.397)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		-	-
Inventarios		(25.900)	(4.641)
Activos por impuestos		(3.235)	(3.596)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE PASIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		32.271	17.605
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		(179.944)	(6.714)
Ingresos percibidos por adelantados		14.546	8.588
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(3.521)</u>	<u>59.543</u>
Obtención y Pago de préstamos mas/(menos)		(17.244)	(16.730)
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		<u>(17.244)</u>	<u>(16.730)</u>
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Compras de activo fijo	11 b.	(15.820)	(677)
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>(15.820)</u>	<u>(677)</u>
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) DEL EJERCICIO		<u>(36.585)</u>	<u>42.136</u>
VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		<u>(36.585)</u>	<u>42.136</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		58.505	16.369
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	6	<u>21.920</u>	<u>58.505</u>

Las notas adjuntas números 1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
En miles de pesos (M\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumulados M\$	Resultado de ejercicio M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero 2022	14.994	125.825	(1.665.761)	(55.031)	(1.579.973)	(314.487)	(1.894.460)
Cambios en el patrimonio							
Transferencia de resultado anterior	-		(55.031)	55.031	-		-
Pérdida	-		-	(23.028)	(23.028)	(4.030)	(27.058)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(55.031)	32.002	(23.028)	(4.030)	(27.058)
Saldo final al 31 de diciembre 2022	14.994	125.825	(1.720.792)	(23.028)	(1.603.001)	(318.517)	(1.921.518)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumulados M\$	Resultado de ejercicio M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero 2021	14.994	125.825	(1.308.854)	(356.907)	(1.524.942)	(304.595)	(1.829.537)
Cambios en el patrimonio							
Transferencia de resultado anterior	-		(356.907)	356.907	-		-
Pérdida	-		-	(55.031)	(55.031)	(9.892)	(64.923)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(356.907)	301.876	(55.031)	(9.892)	(64.923)
Saldo final al 31 de diciembre 2021	14.994	125.825	(1.665.761)	(55.031)	(1.579.973)	(314.487)	(1.894.460)

Las notas adjuntas números 1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
En miles de pesos (M\$)

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL

Con fecha 31 de Julio de 1969 ante notario Don Atilio Ramírez Alvarado, se constituye una sociedad anónima bajo el nombre de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A.

Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. es una Sociedad Anónima Abierta y, por tanto, está sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros), según inscripción número 255 de fecha 09 de agosto de 1984.

El objeto de la Sociedad es la adquisición, arrendamiento y administración de bienes raíces para destinarlos única y exclusivamente al desarrollo de toda clase de actividades deportivas, sea directamente o por concesiones, arrendamiento, comodato o cualquier otra clase de Contrato.

La Sociedad Matriz tiene su dirección comercial en Alonso de Ercilla 795, Recreo Viña del Mar.

El Directorio de la Sociedad Matriz está integrado por siete miembros que son elegidos en forma bianual por la Junta Ordinaria de Accionistas. El Directorio a diciembre 2022, está conformado por:

Claudio Gorichon Bengoechea	Presidente
Adriano Iturbe Escandón	Vice-Presidente
Basilio López Calleja	Director
Luis Antonio Zapico	Director
José Luis Palacios Ibaseta	Director
Marisol Utreras Guerra	Director
Diana Rubín P.	Director

Sociedad Comercial Estadio Español Ltda., la Filial, fue constituida el 07 de enero de 1999, inscrita en fojas dieciséis vuelta número veintitrés del Registro de Comercio de 1999, del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

El objeto principal de la Sociedad (Filial) es la administración de bienes muebles e inmuebles y recursos humanos destinados a la explotación en todas sus áreas de restaurantes, casinos, servicios de hotelería, banquetes manifestaciones y servicios de bares.

Las políticas contables aplicadas en la elaboración de los estados financieros de la Sociedad se detallan en la Nota 3.

Los estados de situación financiera se presentan en miles de pesos chilenos (salvo mención expresa) por ser ésta la moneda funcional del entorno económico principal en el que opera la Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera N°1: Primera Adopción de las NIIF, estas políticas han sido aplicadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2022 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos cubiertos en estos estados financieros.

a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, IFRS por su sigla en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), e instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros) y serán aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 28 de marzo de 2023.

Estos estados financieros consolidados reflejan la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 31 diciembre de 2021, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos terminados entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 01 de enero al 31 de diciembre de 2021.

A la fecha de los presentes estados financieros no se evidencian incertidumbres importantes sobre sucesos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente como empresa en marcha, tal como lo requiere la aplicación de las NIIF.

b) Períodos cubiertos

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de resultados integrales consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivos indirectos consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

c) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados, terminados en las fechas informadas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). En caso de existir diferencias entre éstas y las normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros), primarán estas últimas sobre las primeras.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial, las que preparan sus estados financieros consolidados siguiendo los principios y criterios contables en vigor en cada país, por lo que se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF. Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial operan en Chile.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación

d) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados adjuntos comprenden los estados financieros de Inmobiliaria Unión Española S.A. (Matriz) y su Filial, Sociedad Comercial Estadio Español Limitada, entidad sobre la cual la Sociedad Matriz, tiene el poder de regir las políticas operativas y financieras para obtener beneficios a partir de sus actividades, por cuanto Inmobiliaria Unión Española S.A. tiene el 84,62% de propiedad del patrimonio de Sociedad Comercial Estadio Español Limitada.

Los estados financieros consolidados incluyen todos los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de caja de la Sociedad y su Filial después de eliminar los saldos y transacciones intercompañía.

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones efectuadas entre éstas, son eliminados durante la preparación de los estados financieros consolidados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación de la Entidad en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero sólo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

e) Participaciones no controladoras

Como parte del proceso de consolidación se eliminan los resultados no realizados por operaciones comerciales realizadas entre entidades relacionadas pertenecientes al mismo Grupo.

El interés no controlante o minoritario se presenta en el rubro Patrimonio del Estado de Situación Financiera, y se desglosa en el Estado de Cambio del Patrimonio Neto. El resultado atribuible al interés no controlante o minoritario se presenta desglosado con la parte del controlador, en el Estado de Resultados Integrales después de la utilidad del ejercicio señalada como Ganancia (Pérdida).

f) Moneda

f.1) Moneda funcional y de presentación

De acuerdo con lo indicado en la NIC 21, la moneda funcional es la moneda utilizada en el entorno económico principal en que opera la entidad. La NIC 21 también establece como se deben medir y presentar tanto las transacciones en moneda extranjera como operaciones realizadas en el extranjero.

Tanto la Matriz como en la Filial solo tienen transacciones en pesos chilenos. En ninguno de los casos se realizan operaciones en el extranjero.

El análisis realizado por la Administración respecto de la moneda funcional consideró como base la información respecto a la estructura de fijación de precios de ventas a clientes, concluyendo que la moneda funcional aplicable para la Matriz y su Filial es el peso chileno.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación

f.2) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se registra como diferencia de cambio en el estado de resultados.

Asimismo, al cierre del ejercicio, la conversión de los saldos a cobrar o a pagar en una moneda distinta a la funcional, se realiza al tipo de cambio de cierre. Las diferencias de variaciones producidas se registran como diferencia de cambio en el estado de resultados.

f.3) Tipos de cambio

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes tipos de cambios y valores de cierre, respectivamente.

		31/12/2022	31/12/2021
		(Cifras expresadas en pesos chilenos - \$)	
Dólar Estadounidense	US\$	855,86	844,69
Unidad de Fomento	UF	35.110,98	30.991,74

g) Nuevos pronunciamientos contables

g.1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2022:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

La Administración de la Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y su Filial estima que la adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros al momento de su aplicación.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES, continuación

g.2) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada:

Nuevas Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 17 - Contratos de Seguro – Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguros.	01/01/2023

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF 8 - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Información Comparativa (aplicación inicial NIIF 17 y NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Modificaciones a las NIIF 17 (NIC 1, NIC 38, NIC 32, NIIF 3, NIIF 17, NIC 36, NIIF 9, NIIF 4)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Ampliación de la Exención Temporal por aplicación NIIF 9 (modificaciones NIIF 4)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivos no corrientes con covenants (enmienda a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Ventas con Arrendamiento posterior (enmienda a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

La Administración de la Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y su Filial, estima que la adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros al momento de su aplicación.

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera consolidado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros consolidados y como no corrientes, los mayores a ese período.

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

b) 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 y bajo riesgo con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera consolidado, los sobregiros de existir se clasificarían como préstamos en el Pasivo Corriente.

c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los montos por cuentas por cobrar son activos financieros, que se registran como activos corrientes, excepto, para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, las que se presentarán deducidas de cualquier provisión por deterioro del valor de las mismas.

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor razonable, es decir a su valor nominal, que no incluye interés implícito dado los cortos plazos de crédito otorgado a los clientes, y posteriormente son registradas por su valor nominal menos la estimación por pérdidas por deterioro del valor. Los saldos incluidos en este rubro, en general, no devengan intereses.

d) Propiedades, plantas y equipos

Las Propiedades, Planta y Equipo, son utilizados para la operación de la Inmobiliaria Unión Española Valparaíso y Filial, los cuales se valoran al costo de adquisición, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

La Depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una propiedad, planta y equipo.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta si es necesario en cada cierre de ejercicio, de tal forma de mantener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

Las pérdidas y ganancias que surjan en ventas o retiros de bienes de propiedades, plantas y equipos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

e) Pérdidas por deterioro del valor de los activos corrientes y no corrientes

e.1) Activos corrientes

El deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (provisión de incobrables) se revisa de manera constante por la administración. En estos casos se analiza uno a uno la situación de los deudores vigentes con deuda, de tal forma que, si fuera necesario tomar la decisión de realizar provisiones por este concepto, estas se efectúan. Por lo tanto, no se realiza únicamente la provisión por antigüedad de partidas, sino que con la evaluación individual de los clientes.

e.2) Activos no corrientes

Los activos amortizables se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable, es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

f) Inventario

Son reconocidos como inventario todos aquellos activos:

- i. Mantenidos para la venta dentro del curso normal de los negocios de la empresa.
- ii. Se encuentran en proceso de producción, para ser vendidos posteriormente.
- iii. En la forma de materiales a ser consumidos en un proceso de producción.

Los costos de los inventarios adquiridos incluirán todos aquellos costos que sean necesarios para dar a los inventarios su condición; precio de compra, derechos de internación, transporte, almacenamiento, y todos los costos atribuibles a la adquisición.

Los inventarios se valorizarán al costo sobre la base del método del costo medio ponderado o el valor neto de realización, el menor. El valor neto de realización es el valor de venta estimado durante el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos de ventas estimados.

g) Activos financieros

Inmobiliaria Unión Española Valparaíso y Filial, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

g) Activos financieros, continuación

g.1) Préstamos y cuentas por cobrar

Los deudores comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar, los cuales tienen pagos fijos o determinables y no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar de corto plazo donde el reconocimiento de intereses sería inmaterial.

g.2) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

h) Préstamos y otros pasivos financieros

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de interés efectivo consistente en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características a la fecha de inicio de la operación al importe de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención).

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

i) Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Las inversiones en asociadas se registran de acuerdo con las normas de la NIC 28, aplicando el método de la participación, esto significa que todas aquellas inversiones en asociadas, donde se ejerce influencia significativa pero no se tiene control sobre las políticas financieras y de operación de la emisora, se han valorizado de acuerdo al porcentaje de participación que le corresponde a la Sociedad en el patrimonio a su valor patrimonial.

Esta metodología implica dar reconocimiento en los activos de la Sociedad y en los resultados del período en la proporción que le corresponde sobre el patrimonio y resultados de esas empresas.

La inversión es registrada inicialmente al costo y su valor libro modificado de acuerdo a la participación en los resultados de la asociada al cierre de cada ejercicio. Si ésta registra utilidades o pérdidas directamente en su patrimonio neto, la Sociedad también reconoce la participación que le corresponde en tales partidas.

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

j) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

k) Beneficios a los empleados

La Entidad reconoce un gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal de rol general. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

l) Impuesto a la ganancia e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias o impuesto a la renta de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y su Filial se calcula a nivel de cada empresa y en función del resultado antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes y temporarias, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de los estados financieros y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales se pueden compensar las diferencias temporarias, o existan diferencias temporarias imponibles suficientes para absorberlos.

m) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se imputan en función del criterio devengado, es decir cuando se produce la transferencia de bienes o prestación de servicios, independientemente del momento en que se produzca el pago.

n) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados integrales cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno.

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

o) Gastos de administración

Los gastos de administración contienen los gastos de remuneraciones y beneficios al personal, honorarios por asesorías externas, gastos de servicios generales, gastos de seguros, entre otros.

p) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Sociedad ha definido las siguientes consideraciones:

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

Actividades de inversión: corresponde a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 4. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS

Los administradores de la Inmobiliaria Unión Española S.A. y su Filial han determinado que los riesgos a que están expuestos y deben monitorear constantemente son los siguientes:

Riesgo de crédito

La Sociedad y Filial desarrollan sus actividades comerciales, principalmente hacia empresas y personas, estableciendo las condiciones de pago, así como también los distintos escenarios a pactar con los eventuales clientes morosos.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es la posibilidad que situaciones adversas de los mercados de capitales no permitan que la Sociedad y Filial accedan a las fuentes de financiamiento y no pueda financiar los compromisos adquiridos, como son las inversiones a largo plazo y necesidades en el capital de trabajo, a precios de mercado razonables.

La Administración realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez en función de los flujos de efectivo esperados.

El riesgo de liquidez se controla periódicamente de manera de percibir, detectar y corregir las desviaciones para aminorar los posibles efectos adversos en los resultados.

NOTA 4. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS, continuación

Riesgo del negocio

Las operaciones de la Filial están dirigidas a la explotación del negocio de eventos y restauran, con políticas de crédito restringida, en el desarrollo de su actividad se relaciona fundamentalmente con socios, empresas y personas externas, razón por la cual, el riesgo del negocio es bajo.

NOTA 5. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera.

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial. Las áreas más importantes al cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos registrados en ellos, se refiere básicamente a:

- La valorización de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de deterioro de deudores y cuentas por cobrar.

Las estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, por lo que es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja en los próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalentes al efectivo se indica en el siguiente cuadro:

	31.12.2022	31.12.2021
Efectivo y equivalentes al efectivo	M\$	M\$
Caja	-	2.006
Fondo por rendir	1.788	3.420
Banco Santander	20.026	53.027
Banco BCI	106	52
Totales	21.920	58.505

El efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias son recursos disponibles y su valor razonable es igual a su valor libro. Los saldos en bancos se componen de cuentas corrientes bancarias en pesos.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 En miles de pesos (M\$)

NOTA 7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CORRIENTE

La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes es la siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar	M\$	M\$
Deudores por Venta	38.148	7.138
Préstamos al personal	1.470	75
Tarjeta de Crédito	12.113	6.378
Tarjeta de Debito	6.159	3.330
Gastos Anticipados	2.775	896
Totales	<u>60.665</u>	<u>17.817</u>

El valor libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, representa una aproximación razonable al valor justo de los mismos, ya que consideran una provisión de deterioro cuando existe evidencia objetiva de que la Entidad no será capaz de cobrar el importe que se le adeuda.

Los plazos de vencimiento de los deudores por ventas vencidos y por vencer al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Con vencimiento hasta 1 mes	38.148	7.138
Con vencimiento mas de 1 mes y no mas de 3 meses	-	-
Con vencimiento menor de 3 meses y no mas de 1 año	-	-
Totales	<u>38.148</u>	<u>7.138</u>

El 100 % de los deudores por ventas se encuentran al día a la fecha de cierre de los estados financieros y se encuentran cobrados en su totalidad a la fecha de emisión de este informe.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 En miles de pesos (M\$)

NOTA 8. INVENTARIOS

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

	31.12.2022	31.12.2021
Inventarios	M\$	M\$
Existencias	37.682	14.460
Artículos de Oficina	416	87
Cigarrillos	626	419
Artículos de Aseo	3.120	976
Totales	41.844	15.942

NOTA 9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Activos por impuestos corrientes

	31.12.2022	31.12.2021
Activos por impuestos, corrientes	M\$	M\$
IVA crédito fiscal	11.238	8.098
Impuesto 5% Carnes	320	159
Totales	11.558	8.257

b) Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Concepto	31.12.2022		31.12.2021	
	Impuestos diferidos		Impuestos diferidos	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión Vacaciones	1.266		1.249	-
Activo Fijo		93.807	-	96.612
Totales	1.266	93.807	1.249	96.612

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la tasa impositiva de las diferencias temporarias para el corto plazo es de un 27% y para el largo plazo las tasas impositivas aplicadas son de un 27%, para el año comercial 2023, las cuales han sido aplicadas según la fecha estimada en que el activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Este criterio se ha aplicado considerando el régimen de tributación 14A semi-integrado, establecido en la mencionada ley.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 En miles de pesos (M\$)

NOTA 10. CUENTAS POR COBRAR Y ENTIDADES RELACIONADAS, NO CORRIENTES

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

	31.12.2022	31.12.2021
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	M\$	M\$
Cta. Cte. Club Español Valparaíso	671	671
Cta. Cte. Club Unión Española Valparaíso-Viña del Mar	53.160	54.420
Totales	53.831	55.091

a) Transacciones con Entidades Relacionadas.

Las transacciones con entidades relacionadas se realizan en condiciones de mercado. Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y en la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero y la Ley de Sociedades Anónimas. Los saldos por cobrar y pagar a entidades se originan principalmente en transacciones del giro, están pactados en pesos chilenos, y en general no tienen cláusulas de reajustabilidad ni intereses. A la fecha de los presentes estados financieros no existen garantías otorgadas asociadas a los saldos entre empresas relacionadas ni provisiones por deudas de dudoso cobro.

Sociedad	Actividades de Financiamiento 2022	Actividades de Financiamiento 2021
	Préstamos a empresas relacionadas M\$	Préstamos a empresas relacionadas M\$
Club Español Valparaíso	671	671
Club Unión Española Valparaíso-Viña del Mar	53.160	54.420

NOTA 11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La composición de las Propiedades, Planta y Equipo, sus valores brutos, depreciaciones acumuladas y sus respectivos valores netos al cierre de los períodos informados son los siguientes:

	31.12.2022	31.12.2021
Propiedades, planta y equipo	M\$	M\$
Terrenos	101.375	101.375
Edificios y Construcciones	1.109.677	1.109.677
Muebles y Útiles	159.859	148.295
Instalaciones	146.417	146.417
Vajilla	102.566	98.311
Activos en Leasing	203.802	203.802
Otros Activos Fijos	12.021	12.021
Depreciaciones Acumuladas	(796.268)	(752.403)
Totales	1.039.449	1.067.495

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 En miles de pesos (M\$)

El ítem Edificios y Construcciones corresponde a las dependencias de la compañía Sociedad Comercial Club Español para sus operaciones de Arriendos de dependencias, Restaurant y Eventos entre otros.

a) La composición del rubro al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

	31-12-2022			31-12-2021		
	Bruto	Depreciación Acumulada	Neto	Bruto	Depreciación Acumulada	Neto
Propiedades, planta y equipo	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terrenos	101.375	-	101.375	101.375	-	101.375
Edificios y Construcciones	1.109.677	(252.650)	857.027	1.109.677	(229.760)	879.917
Muebles y Útiles	159.859	(139.920)	19.939	148.295	(131.691)	16.604
Instalaciones	146.417	(91.278)	55.139	146.417	(81.062)	65.355
Vajilla	102.566	(96.597)	5.969	98.312	(94.068)	4.244
Activos en Leasing	203.802	(203.802)	-	203.802	(203.802)	-
Otros activos	12.021	(12.021)	-	12.021	(12.021)	-
Totales	1.835.717	(796.268)	1.039.449	1.819.899	(752.404)	1.067.495

b) Reconciliación de cambios en Propiedades, Planta y Equipo, por clases al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Rubros	Terrenos	Edificios y construcciones	Instalaciones	Muebles y Útiles	Vajilla y mantelería	Activos en leasing	Totales
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos iniciales al 01.01.2022	101.375	879.917	65.355	16.604	4.244	-	1.067.495
Adiciones				11.564	4.256		15.820
Bajas							-
Gastos por depreciación		(22.890)	(10.216)	(8.229)	(2.531)		(43.866)
Saldo final al 31.12.2022	101.375	857.027	55.139	19.939	5.969	-	1.039.449

Rubros	Terrenos	Edificios y construcciones	Instalaciones	Muebles y Útiles	Vajilla y mantelería	Activos en leasing	Totales
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos iniciales al 01.01.2021	101.375	902.809	77.469	20.918	8.835	1.961	1.113.367
Adiciones				362	315		677
Bajas							-
Gastos por depreciación		(22.892)	(12.114)	(4.676)	(4.906)	(1.961)	(46.549)
Saldo final al 31.12.2021	101.375	879.917	65.355	16.604	4.244	-	1.067.495

No existen costos financieros capitalizados en propiedades, planta y equipos durante los ejercicios 2022 y 2021.

A la fecha de cierre, la Entidad no presenta evidencias de deterioro por cambios relevantes como la disminución del valor de mercado, obsolescencia, daños físicos, retorno de mercado, entre otros que puedan afectar la valorización de Propiedades, Planta y Equipos.

La Propiedad, Planta y Equipo correspondientes, no tienen restricciones de titularidad, así como tampoco están afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 En miles de pesos (M\$)

NOTA 12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del saldo de los pasivos corrientes y no corrientes se indica en el siguiente cuadro:

Obligaciones financieras	31.12.2022		31.12.2021	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	18.063	9.192	17.401	27.097
Totales	18.063	9.192	17.401	27.097

NOTA 13. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

La composición del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se indica en el siguiente cuadro:

Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Proveedores	57.263	38.604
Anticipos a Proveedores	(1.330)	(488)
Honorarios por Pagar	1.229	550
Remuneraciones por Pagar	3.103	1.654
Imposiciones por Pagar	9.198	4.284
Impto. 2da. Categoría por Pagar	317	209
Impto. Único por Pagar	265	100
IVA debito fiscal	27.128	15.440
Provisión de Ingresos y Gastos	6.666	7.759
Anticipos de clientes	-	4.650
Totales	103.839	72.762

Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar vencidas y por vencer al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Con vencimiento hasta 1 mes	55.030	38.604
Con vencimiento mas de 1 mes y no mas de 3 meses	2.083	-
Con vencimiento menor de 3 meses y no mas de 1 año	150	-
Totales	57.263	38.604

El 100 % de las cuentas por pagar se encuentran al día a la fecha de cierre de los estados financieros y se encuentran pagadas en su totalidad a la fecha de emisión de este informe.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 En miles de pesos (M\$)

NOTA 14. PROVISION POR BENEFICIOS AL PERSONAL

La composición del saldo de provisión por beneficios al personal se indica en el siguiente cuadro:

	31.12.2022	31.12.2021
Provisión por Beneficios al personal	M\$	M\$
Provisión de Vacaciones	12.661	12.491
Totales	12.661	12.491

NOTA 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del saldo de otros pasivos no financieros corrientes se indican en el siguiente cuadro:

	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos Anticipados	M\$	M\$
Ingresos Percibidos por Adelantado	27.838	13.292
Totales	27.838	13.292

NOTA 16. CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS NO CORRIENTES

La composición del saldo de cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes se indica en el siguiente cuadro:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Cta. Cte. Club Unión Española	1.242.668	1.428.051
Contrato de Mutuo Largo Plazo C.U.E.	1.643.983	1.451.110
Totales	2.886.651	2.879.161

a) Transacciones con Entidades Relacionadas.

Las transacciones con entidades relacionadas se realizan en condiciones de mercado. Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y en la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero y la Ley de Sociedades Anónimas. Los saldos por cobrar y pagar a entidades se originan principalmente en transacciones del giro, están pactados en pesos chilenos, y en general no tienen cláusulas de reajustabilidad ni intereses. A la fecha de los presentes estados financieros no existen garantías otorgadas asociadas a los saldos entre empresas relacionadas ni provisiones por deudas de dudoso cobro.

Sociedad	Actividades de Financiamiento 2022	Actividades de Financiamiento 2021
	Préstamos a empresas relacionadas M\$	Préstamos a empresas relacionadas M\$
Club Español Valparaíso	1.242.668	1.428.051
Club Unión Española Valparaíso-Viña del Mar	1.643.983	1.451.110

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 En miles de pesos (M\$)

NOTA 17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios se indica en el siguiente cuadro:

	31.12.2022	31.12.2021
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos	M\$	M\$
Ingresos Colectividades	6.947	1.561
Ingresos por Arriendo Dependencias	141.309	25.656
Ingresos Alimentos y Bebidas	534.477	340.515
Ingresos Eventos Empresas	151.336	11.127
Ingresos Eventos Matrimonio	39.056	1.706
Ingresos Eventos Sociales	36.426	13.667
Ingresos Eventos Club	91.357	4.875
Ingresos Cumpleaños	26.114	-
Ingresos Cena Año Nuevo	17.836	16.588
Ingresos Evento Graduaciones	21.890	8.270
Ingresos Eventos Capacitación	2.244	-
Ventas Cigarrillos	5.267	4.334
Otros Ingresos Operacionales	13.357	1.997
Totales	1.087.616	430.296

NOTA 18. GASTOS POR BENEFICIOS A LOSEMPLEADOS

El detalle de los Gastos por beneficios a los empleados se indica en el siguiente cuadro:

	31.12.2022	31.12.2021
Gasto por beneficio a los empleados	M\$	M\$
Remuneraciones	(181.810)	(55.689)
Horas Extraordinarias	(14.471)	(8.610)
Bonos y aguinaldos	(7.616)	(3.322)
Gratificación Legal	(43.679)	(16.758)
Asignación Colación	(336)	(246)
Asignación Movilización	(11.833)	(3.899)
Asignación Perdida de Caja	(408)	(287)
Aporte Patronal Accid. Trabajo	(7.495)	(2.840)
Aporte Patronal Seg. Cesantía	(5.620)	(2.778)
Indemnizaciones al Personal	(11.538)	(7.444)
Alimentación Personal	(8.068)	(2.294)
Feriado Legal	(2.788)	(3.135)
Aporte Patronal SIS	(4.423)	(2.403)
Aporte Patronal protección al empleo	-	(3.371)
Becas Alumnos Practicantes	(1.736)	-
Totales	(301.821)	(113.076)

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 En miles de pesos (M\$)

NOTA 19. OTROS GASTOS, POR NATURALEZA

El detalle de los Otros gastos, por naturaleza se indica en el siguiente cuadro:

	31.12.2022	31.12.2021
Otros gastos, por naturaleza	M\$	M\$
Costos de venta	(335.696)	(142.677)
Otros costos de venta	(1.703)	(10.376)
Gastos Generales	(111.225)	(42.142)
Gastos Oficina	(1.072)	(647)
Publicidad	(6.207)	(2.080)
Otros Gastos Generales	(36.756)	(14.119)
Auditorias y Asesorías Externas	(3.109)	(4.642)
Gastos de Mantención y Soporte	(69.147)	(16.771)
Gastos Otras Actividades	(2.457)	(5.845)
Totales	(567.374)	(239.299)

NOTA 20. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El detalle de los Otras Ganancias (pérdidas) se indica en el siguiente cuadro:

	31.12.2022	31.12.2021
Otras ganancias/(pérdidas)	M\$	M\$
Otros Ingresos	1.766	-
Totales	1.766	-

NOTA 21. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos y costos financieros se indica en el siguiente cuadro:

	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos financieros	M\$	M\$
Intereses Inversiones Financieras	(746)	-
Totales	(746)	-

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 En miles de pesos (M\$)

	31.12.2022	31.12.2021
Costos financieros	M\$	M\$
Cargos Transbank	(10.411)	(8.122)
Cargos Bancarios	(378)	(2.189)
Gastos financieros	(1.328)	(516)
Interés y Multas	(250)	-
Interés Mutuo	(5.440)	(4.895)
Totales	(17.808)	(15.722)

NOTA 22. DIFERENCIA DE CAMBIO

El detalle de la diferencia de cambio se indica en el siguiente cuadro:

	31.12.2022	31.12.2021
Diferencias de cambio	M\$	M\$
Diferencia de Cambio Mutuo	(187.432)	(85.070)
Totales	(187.432)	(85.070)

NOTA 23. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

A la fecha de revisión los asesores legales informaron que Inmobiliaria Unión Española S.A. y su Filial no tienen litigios o demandas vigentes al cierre del ejercicio.

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos significativos de índole financiero o de otras índoles incurridas entre la fecha de término del ejercicio y la preparación de este informe que afecten o vayan a afectar significativamente los activos, pasivos y/o resultados de Inmobiliaria Unión Española S.A. y Filial.

* * * * *