

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

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

al 31 de diciembre de 2023 y 2022

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

www.bakertilly.cl

Santiago
Padre Mariano 272, of. 602,
Providencia
Tel: +56-2-23679450

Señor Presidente, Directores y Accionistas
Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial
1/3

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial** que comprenden los estados de situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y 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.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial** al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos consolidados de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros consolidados se nos requiere ser independientes de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial** y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados 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 consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial** para continuar como una empresa en marcha durante al menos los doce meses posteriores al final del período informado, sin limitarse únicamente a ese período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- ✓ Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- ✓ Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados.
- ✓ Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial**. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- ✓ Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros consolidados.
- ✓ Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial** para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. y Filial
3/3

www.bakertilly.cl

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Claudio Silva Morales".

CLAUDIO SILVA MORALES
Socio

BAKER TILLY CHILE LTDA.

Viña del Mar, 12 de marzo de 2024.

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 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

ACTIVOS	Notas	31.12.2023	31.12.2022
		<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	41.514	21.920
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	71.805	60.665
Inventarios	8	40.283	41.844
Activos por impuestos	9.a	12.188	11.558
Total activos corrientes		<u>165.790</u>	<u>135.987</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10	50.505	53.831
Propiedades, planta y equipo	11	1.022.390	1.039.449
Activos por impuestos diferidos	9.b	1.538	1.266
Total activos no corrientes		<u>1.074.433</u>	<u>1.094.546</u>
Total Activos		<u>1.240.223</u>	<u>1.230.533</u>

Las notas adjuntas números 1 a 26 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 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	12	9.215	18.063
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13	115.956	103.839
Provisión por beneficios al personal	14	15.380	12.661
Otros pasivos no financieros	15	15.651	27.838
Total pasivos corrientes		156.202	162.401
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	12	-	9.192
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	16	2.724.191	2.886.651
Pasivos por impuestos diferidos	9.b	92.101	93.807
Total pasivos no corrientes		2.816.292	2.989.650
Patrimonio			
Capital emitido	ECPN	14.994	14.994
Otras reservas	ECPN	125.825	125.825
Pérdidas acumuladas	ECPN	(1.584.135)	(1.743.820)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		(1.443.316)	(1.603.001)
Participaciones no controladoras		(288.955)	(318.517)
Total Patrimonio		(1.732.271)	(1.921.518)
Total pasivos y patrimonio		1.240.223	1.230.533

Las notas adjuntas números 1 a 26 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 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Notas	31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	1.415.780	1.087.616
Gasto por beneficios a los empleados	18	(432.785)	(301.821)
Gasto por depreciación y amortización	11.b	(49.459)	(43.866)
Otros gastos, por naturaleza	19	(654.343)	(567.374)
Otras ganancias (pérdidas)	20	1.234	1.766
Ingresos financieros	21	224	(746)
Costos financieros	21	(20.327)	(17.808)
Diferencias de cambio	22	(73.065)	(187.432)
Resultado por unidades de reajuste		10	(215)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		187.269	(29.880)
Gasto por impuesto a las ganancias		1.978	2.822
Participaciones minoritarias		(29.562)	4.030
Ganancia (pérdida)		159.685	(23.028)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES		31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora		189.247	(27.058)
Resultado atribuible a participaciones no controladoras		(29.562)	4.030
Resultado integral total		159.685	(23.028)

Las notas adjuntas números 1 a 26 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 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

		31.12.2023	31.12.2022
	Notas	M\$	M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACT. DE OPERACIÓN			
Ganancia (Pérdida)		159.685	(23.028)
CARGOS (ABONOS) A RESULTADOS QUE NO REPRESENTAN FLUJO DE EFECTIVO			
Depreciación del ejercicio	11 b.	49.458	43.866
Diferencia de cambio neta	22	73.065	187.433
Impuesto renta		(1.978)	(2.822)
Interés minoritario		29.563	(4.030)
Provisió vacaciones		2.719	170
(AUMENTO) DISMINUCIÓN DE ACTIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(11.140)	(42.848)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		0	-
Inventarios		1.559	(25.900)
Activos por impuestos		(625)	(3.235)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE PASIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		12.477	32.271
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		(232.563)	(179.944)
Ingresos percibidos por adelantados		(12.187)	14.546
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>70.033</u>	<u>(3.521)</u>
Obtención y Pago de préstamos mas/(menos)		(18.039)	(17.244)
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		<u>(18.039)</u>	<u>(17.244)</u>
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Compras de activo fijo	11 b.	(32.400)	(15.820)
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>(32.400)</u>	<u>(15.820)</u>
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) DEL EJERCICIO		<u>19.594</u>	<u>(36.585)</u>
VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		19.594	(36.585)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		<u>21.920</u>	<u>58.505</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	6	<u>41.514</u>	<u>21.920</u>

Las notas adjuntas números 1 a 26 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 2023 Y 2022
 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 2023	14.994	125.825	(1.720.792)	(23.028)	(1.603.001)	(318.517)	(1.921.518)
Cambios en el patrimonio							
Transferencia de resultado anterior	-		(23.028)	23.028	-		-
Pérdida	-		-	159.685	159.685	29.562	189.247
Total cambios en el patrimonio	-	-	(23.028)	182.713	159.685	29.562	189.247
Saldo final al 31 de diciembre 2023	14.994	125.825	(1.743.820)	159.685	(1.443.316)	(288.955)	(1.732.271)

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)

Las notas adjuntas números 1 a 26 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 2023 Y 2022
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 2023, está conformado por:

Basilio Lopez Calleja	Presidente
José Luis Palacios Ibaseta	Vice-Presidente
Ignacio Idiaquez Bengoechea	Director
Rafael Gomez Calleja	Director
Luis Antonio Zapico Gonzalez	Director
Adriano Iturbe Escandon	Director
Sergio Marinello Gutierrez	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 2023 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 2023 y 2022 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 12 de marzo de 2024.

Estos estados financieros consolidados reflejan la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 31 diciembre de 2022, 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 2023 y 01 de enero al 31 de diciembre de 2022.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de resultados integrales consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de flujos de efectivos indirectos consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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.

		31.12.2023	31.12.2022
		(Cifras expresadas en pesos chilenos - \$)	
Dólar Estadounidense	US\$	877,12	855,86
Unidad de Fomento	UF	36.789,36	35.110,98

g) Nuevos pronunciamientos contables

g.1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2023:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 "Contratos de Seguros" cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8). La enmienda aclara la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclara cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.	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). Esta modificación requiere que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

g) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Impuestos a las ganancias sobre reforma fiscal internacional – reglas del modelo del pilar dos (enmienda a la NIC 12). Publicada en mayo de 2023, esta enmienda brinda a las empresas una exención temporal de la contabilidad de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación específicos para las empresas afectadas.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Información Comparativa (aplicación inicial NIIF 17 y NIIF 9). Esta modificación es una modificación de alcance limitado a los requisitos de transición de la NIIF 17, Contratos de seguro, que proporciona a las aseguradoras una opción destinada a mejorar la utilidad de la información para los inversores sobre la aplicación inicial de la nueva Norma. La modificación se relaciona únicamente con la transición de las aseguradoras a la nueva Norma, no afecta a ningún otro requisito de la NIIF 17.	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). Esta modificación es una modificación de alcance limitado a los requisitos de transición de la NIIF 17, Contratos de seguro, que proporciona a las aseguradoras una opción destinada a mejorar la utilidad de la información para los inversores sobre la aplicación inicial de la nueva Norma. La modificación se relaciona únicamente con la transición de las aseguradoras a la nueva Norma, no afecta a ningún otro requisito de la NIIF 17.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
<u>Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2).</u> Proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1). Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

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.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

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:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Pasivos no corrientes con covenants (enmienda a NIC 1). la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Ventas con Arrendamiento posterior (enmienda a NIIF 16). esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Estado de flujos de efectivo e Instrumentos Financieros: Información a Revelar (enmiendas a la NIC 7 y a la NIIF 7) sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Falta de Intercambiabilidad (enmiendas a NIC 21), que especifican como evaluar si una moneda es intercambiable y, cuando no lo es, como determinar el tipo de cambio.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Venta o contribución de activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (enmienda a NIIF 10 y NIC 28). establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.	Disponible para adopción opcional. La fecha efectiva se ha diferido indefinidamente.

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. Mantenedos 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Efectivo y equivalentes al efectivo	M\$	M\$
Caja	276	-
Fondo por rendir	4.840	1.788
Banco Santander	33.987	20.026
Banco BCI	2.411	106
Totales	41.514	21.920

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

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.

Los fondos mutuos pueden clasificarse como efectivo equivalente, ya que cumplen con los requisitos expuestos por la ley y no son inversiones en fondos accionarios; se pueden convertir rápidamente en montos de efectivo conocidos; existe la intención de efectuar dicha conversión en un plazo no superior a 90 días; existe un riesgo mínimo de pérdida de valor.

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:

	31.12.2023	31.12.2022
Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar	M\$	M\$
Deudores por Venta	44.136	38.148
Préstamos al personal	-	1.470
Tarjeta de Crédito	14.786	12.113
Tarjeta de Debito	12.030	6.159
Gastos Anticipados	853	2.775
Totales	<u>71.805</u>	<u>60.665</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 2023 y 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Con vencimiento hasta 1 mes	44.136	38.148
Con vencimiento mas de 1 mes y no mas de 3 meses	-	-
Con vencimiento más de 3 meses y no mas de 1 año	-	-
Totales	<u>44.136</u>	<u>38.148</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 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

NOTA 8. INVENTARIOS

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

	31.12.2023	31.12.2022
Inventarios	M\$	M\$
Existencias	36.208	37.682
Artículos de Oficina	374	416
Cigarrillos	537	626
Artículos de Aseo	3.164	3.120
Totales	40.283	41.844

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

a) Activos por impuestos corrientes

	31.12.2023	31.12.2022
Activos por impuestos, corrientes	M\$	M\$
IVA crédito fiscal	11.934	11.342
Impuesto 5% Carnes	254	216
Totales	12.188	11.558

b) Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Concepto	31.12.2023		31.12.2022	
	Impuestos diferidos		Impuestos diferidos	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión Vacaciones	1.538	-	1.266	
Activo Fijo	-	(92.101)		93.807
Totales	1.538	(92.101)	1.266	93.807

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, en la Filial Sociedad Comercial Estadio Español Ltda., la tasa impositiva de las diferencias temporarias para el corto plazo es de un 10% y para el largo plazo las tasas impositivas aplicadas son de un 10%, 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 Propyme 14D semi-integrado, establecido en la mencionada ley. En la sociedad Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. (sociedad matriz), se aplica régimen tributario general con tasa del 27%, la cual no ha calculado impuestos diferidos en los ejercicios 2023 y 2022, dado que en el corto plazo no se espera una reversión de las pérdidas tributarias.

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	M\$	M\$
Cta. Cte. Club Español Valparaíso	-	671
Cta. Cte. Club Unión Española Valparaíso-Viña del Mar	50.505	53.160
Totales	50.505	53.831

a) préstamos 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 Superintendencia de Valores y Seguros 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 2023	Actividades de Financiamiento 2022
	Préstamos a empresas relacionadas M\$	Préstamos a empresas relacionadas M\$
Club Español Valparaíso	-	671
Club Unión Española Valparaíso-Viña del Mar	50.505	53.160

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

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:

	31.12.2023	31.12.2022
Propiedades, planta y equipo	M\$	M\$
Terrenos	101.375	101.375
Edificios y Construcciones	1.109.677	1.109.677
Muebles y Útiles	189.023	159.859
Instalaciones	146.417	146.417
Vajilla	105.803	102.566
Activos en Leasing	203.802	203.802
Otros Activos Fijos	12.021	12.021
Depreciaciones Acumuladas	(845.728)	(796.268)
Totales	1.022.390	1.039.449

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:

	31-12-2023			31-12-2022		
	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	(275.541)	834.136	1.109.677	(252.650)	857.027
Muebles y Útiles	189.023	(152.127)	36.896	159.859	(139.920)	19.939
Instalaciones	146.417	(101.072)	45.345	146.417	(91.278)	55.139
Vajilla	105.803	(101.165)	4.638	102.566	(96.597)	5.969
Activos en Leasing	203.802	(203.802)	-	203.802	(203.802)	-
Otros activos	12.021	(12.021)	-	12.021	(12.021)	-
Totales	1.868.118	(845.728)	1.022.390	1.835.717	(796.268)	1.039.449

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

b) Reconciliación de cambios en Propiedades, Planta y Equipo, por clases al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Rubros	Terrenos	Edificios y construcciones	Instalaciones	Muebles y Útiles	Vajilla y mantelería	Totales
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos iniciales al 01.01.2023	101.375	857.027	55.139	19.939	5.969	1.039.449
Adiciones	-	-	-	29.165	3.235	32.400
Bajas	-	-	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	(22.891)	(9.794)	(12.208)	(4.566)	(49.459)
Saldo final al 31.12.2023	101.375	834.136	45.345	36.896	4.638	1.022.390

Rubros	Terrenos	Edificios y construcciones	Instalaciones	Muebles y Útiles	Vajilla y mantelería	Totales
	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

No existen costos financieros capitalizados en propiedades, planta y equipos durante los ejercicios 2023 y 2022.

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.

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	31.12.2023		31.12.2022	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	9.215	-	18.063	9.192
Totales	9.215	-	18.063	9.192

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

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	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Proveedores	58.748	57.263
Anticipos a Proveedores	(24)	(1.330)
Honorarios por Pagar	547	1.229
Remuneraciones por Pagar	4.908	3.103
Imposiciones por Pagar	10.488	9.198
Impto. 2da. Categoría por Pagar	255	317
Impto. Único por Pagar	396	265
IVA debito fiscal	35.179	27.128
Provisión de Ingresos y Gastos	5.459	6.666
Totales	115.956	103.839

Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar vencidos y por vencer al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Con vencimiento hasta 1 mes	55.724	55.030
Con vencimiento mas de 1 mes y no mas de 3 meses	1.595	2.083
Con vencimiento más de 3 meses y no mas de 1 año	1.429	150
Totales	58.748	57.263

El 100 % de las cuentas por pagar 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.

NOTA 14. PROVISION POR BENEFICIOS AL PERSONAL

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

Provisión por Beneficios al personal	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Provisión de Vacaciones	15.380	12.661
Totales	15.380	12.661

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

NOTA 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Otros pasivos no financieros		
Ingresos Percibidos por Adelantado	15.651	27.838
Totales	15.651	27.838

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:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes		
Cta. Cte. Club Unión Española	901.140	1.242.668
Cta. Cte. Club Español De Valparaiso SA	100.482	-
Mutuo Largo Plazo CUE	1.722.569	1.643.983
Totales	2.724.191	2.886.651

a) Saldos 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 Superintendencia de Valores y Seguros 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 2023	Actividades de Financiamiento 2022
	Préstamos con empresas relacionadas M\$	Préstamos con empresas relacionadas M\$
Club Español Valparaíso	901.140	1.242.668
Cta. Cte. Club Español De Valparaíso SA	100.482	-
Club Unión Española Valparaíso-Viña del Mar	1.722.569	1.643.983

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

NOTA 17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	31.12.2023	31.12.2022
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos	M\$	M\$
Ingresos Colectividades	13.945	6.947
Ingresos por Arriendo Dependencias	60.301	141.309
Ingresos Alimentos y Bebidas	737.378	534.477
Ingresos Eventos Empresas	270.382	151.336
Ingresos Eventos Matrimonio	48.179	39.056
Ingresos Eventos Sociales	37.238	36.426
Ingresos Eventos Club	74.943	91.357
Ingresos Cumpleaños	24.213	26.114
Ingresos Cena Año Nuevo	21.160	17.836
Ingresos Evento Graduaciones	11.692	21.890
Ingresos Eventos Capacitación	-	2.244
Ventas Cigarrillos	5.479	5.266
Ingresos Centro dia	87.958	-
Ingresos Eventos Coproducción	5.221	-
Ingresos Otras ventas	9.643	-
Otros Ingresos Operacionales	8.048	13.358
Totales	<u>1.415.780</u>	<u>1.087.616</u>

NOTA 18. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	31.12.2023	31.12.2022
Gasto por beneficio a los empleados	M\$	M\$
Remuneraciones	(269.791)	(181.810)
Horas Extraordinarias	(11.835)	(14.471)
Bonos y aguinaldos	(19.995)	(7.616)
Gratificación Legal	(62.372)	(43.679)
Asignación Colación	(360)	(336)
Asignación Movilización	(15.859)	(11.833)
Asignación Perdida de Caja	(386)	(408)
Aporte Patronal Accid. Trabajo	(10.762)	(7.495)
Aporte Patronal Seg. Cesantía	(10.695)	(5.620)
Indemnizaciones al Personal	(3.473)	(11.538)
Alimentación Personal	(13.656)	(8.068)
Feriado Legal	(5.254)	(2.788)
Aporte Patronal SIS	(6.145)	(4.423)
Becas Alumnos Practicantes	(2.202)	(1.736)
Totales	<u>(432.785)</u>	<u>(301.821)</u>

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Otros gastos, por naturaleza	M\$	M\$
Costo de Venta	(417.906)	(335.697)
Flores y Ornamentación	(9.303)	(10.804)
Vajilla y Utensilios Menores	(6.574)	(8.449)
Otros Costos Directos	(1.088)	(1.703)
Músicos y Animación	(16.532)	(8.489)
Gastos Generales Básicos	(100.797)	(83.483)
Gastos Oficina	(1.696)	(1.072)
Publicidad	(6.847)	(6.206)
Patentes Comerciales	(852)	(553)
Otros Gastos Generales	(46.732)	(36.758)
Auditorias y Asesorías Externas	(4.018)	(3.110)
Gastos de Mantenimiento y Soporte	(36.214)	(69.147)
Gastos Otras Actividades	(5.784)	(1.903)
Totales	(654.343)	(567.374)

NOTA 20. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

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

	31.12.2023	31.12.2022
Otras ganancias/(pérdidas)	M\$	M\$
Otros Ingresos	1.234	1.766
Totales	1.234	1.766

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 En miles de pesos (M\$)

NOTA 21. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

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

	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos financieros	M\$	M\$
Intereses Inversiones Financieras	224	(746)
Totales	224	(746)

	31.12.2023	31.12.2022
Costos financieros	M\$	M\$
Cargos Transbank	(12.554)	(10.411)
Cargos Bancarios	(391)	(379)
Gastos financieros	(534)	(1.328)
Interés y Multas	(944)	(250)
Interés Mutuo	(5.904)	(5.440)
Totales	(20.327)	(17.808)

NOTA 22. DIFERENCIA DE CAMBIO

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

	31.12.2023	31.12.2022
Diferencias de cambio	M\$	M\$
Diferencia de Cambio Mutuo	(72.682)	(187.432)
Diferencia de Cambio CCM	(383)	-
Totales	(73.065)	(187.432)

NOTA 23. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 24. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la Comisión para el Mercado Financiero u otras autoridades administrativas no han aplicado ningún tipo de sanción a la Empresa ni a sus Directores o Administradores, por su desempeño como tales.

NOTA 25. MEDIO AMBIENTE

La Sociedad y su filial no están obligadas a cumplir medidas medioambientales. En los ejercicios 2023 y 2022, las sociedades no han efectuado desembolsos por este concepto.

NOTA 26. 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.

* * * * *