



**INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A.
Y FILIAL
INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS**

al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A.
Y FILIAL
INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS**

al 31 de diciembre de 2025 y 2024

INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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	8
Notas a los estados financieros consolidados	9

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señor
Presidente, Directores y Accionistas
Inmobiliaria Unión Española SA. y Filial

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A y Filial, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A y Filial al 31 de diciembre de 2025, sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo. Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A y Filial.



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planificamos y llevamos a cabo la auditoría del grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada con respecto a la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del grupo como una base para formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados del grupo. Somos responsables por la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de una auditoría de grupo. Somos los únicos responsables por nuestra opinión de auditoría.



Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros Asuntos

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

La auditoría a los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A y Filial al 31 de diciembre de 2024 fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha por los cuales emitimos una opinión sin modificaciones con fecha 18 de marzo de 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Franco Dall'Orso B.", written over a horizontal line.

Franco Dall'Orso B.
Socio

Viña del Mar, 18 de marzo de 2026



ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
En miles de pesos (M\$)

ACTIVOS	Nota	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	259.312	30.671
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	24.707	55.561
Inventarios	8	37.635	38.894
Activos por impuestos, corrientes	9.a	17.956	16.654
Total activos corrientes		339.610	141.780
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar entidades relacionadas, no corrientes	10	-	213.321
Propiedades, planta y equipo	11	927.233	973.984
Activos por impuestos diferidos	9.b	2.060	2.201
Total activos no corrientes		929.293	1.189.506
Total Activos		1.268.903	1.331.286



INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL



ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
En miles de pesos (M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	12	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13	177.430	133.251
Provisión por beneficios al personal	14	16.483	17.606
Otros pasivos no financieros, corrientes	15	26.873	19.254
Total pasivos corrientes		220.786	170.111
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	16	2.663.073	2.792.696
Pasivos por impuestos diferidos	9.b	103.232	109.076
Total pasivos no corrientes		2.766.305	2.901.772
Patrimonio			
Capital emitido		14.994	14.994
Otras reservas		125.825	125.825
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(1.572.496)	(1.591.384)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		(1.431.677)	(1.450.565)
Participaciones no controladoras		(286.511)	(290.032)
Total patrimonio		(1.718.188)	(1.740.597)
Total pasivos y patrimonio		1.268.903	1.331.286



ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR LO EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

En miles de pesos (M\$)

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	Nota	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	1.527.805	1.519.381
Gasto por Beneficios a los empleados	18	(537.160)	(529.695)
Gasto por Depreciación y Amortización	11	(49.613)	(55.221)
Otros gastos, por naturaleza	19	(798.430)	(777.904)
Otras ganancias (pérdidas)	20	2.700	2.169
Ingresos financieros	21	943	-
Costos financieros	21	(43.007)	(39.431)
Diferencias de cambio	22	(86.532)	(111.313)
Resultado por unidades de reajuste		-	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		16.706	7.986
Gasto por impuesto a las ganancias		5.703	(16.312)
Participaciones minoritarias		(3.521)	1.077
Ganancia (pérdida)		18.888	(7.249)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES		31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora		22.409	(8.326)
Resultado atribuible a participaciones no controladoras		(3.521)	1.077
Resultado integral total		18.888	(7.249)
Resultado integral total		18.888	(7.249)



INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
En miles de pesos (M\$)

FLUJO ORIGINADO POR ACT. DE OPERACIÓN	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Ganancia (Pérdida)	18.888	(7.249)
CARGOS (ABONOS) A RESULTADOS QUE NO REPRESENTAN FLUJO DE EFECTIVO		
Depreciación del ejercicio	49.613	55.221
Diferencia de cambio neta	86.532	111.313
Impuesto renta	(5.703)	16.312
Interés minoritario	3.521	(1.077)
Provisión vacaciones	-	2.226
(AUMENTO) DISMINUCIÓN DE ACTIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	30.854	16.244
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	213.321	(162.816)
Inventarios	1.259	1.389
Activos por impuestos	(1.302)	(4.466)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE PASIVOS, QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	44.179	17.295
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(216.155)	(42.808)
Provisiones corrientes por beneficios empleados	(1.123)	-
Ingresos percibidos por adelantados	7.619	3.603
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	231.503	5.187



INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
En miles de pesos (M\$)

FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pago de préstamos (menos)	-	(9.215)
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	(9.215)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compras de activo fijo	(2.862)	(6.815)
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(2.862)	(6.815)
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) DEL EJERCICIO	228.641	(10.843)
VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	228.641	(10.843)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	30.671	41.514
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	259.312	30.671



INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A. Y FILIAL

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

En miles de pesos (M\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias acumulados	Resultado de ejercicio	Patrimonio atrib. a los propietarios de la controladora	Particip. no controladora	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial periodo actual 1 de enero 2025	14.994	125.825	(1.584.135)	(7.249)	(1.450.565)	(290.032)	(1.740.597)
Cambios en el patrimonio							
Transferencia de resultado anterior	-	-	(7.249)	7.249	-	-	-
Pérdida	-	-	-	18.888	18.888	3.521	22.409
Total cambios en el patrimonio	-	-	(7.249)	26.137	18.888	3.521	22.409
Saldo final periodo actual 31 de diciembre 2025	14.994	125.825	(1.591.384)	18.888	(1.431.677)	(286.511)	(1.718.188)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias Acumulados	Resultado de ejercicio	Patrimonio atrib. a los propietarios de la controladora	Particip. no controladora	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M4	M\$
Saldo inicial periodo anterior 1 de enero 2024	14.994	125.825	(1.743.820)	159.685	(1.443.316)	(288.955)	(1.732.271)
Cambios en el patrimonio							
Transferencia de resultado anterior	-	-	159.685	(159.685)	-	-	-
Ganancia	-	-	-	(7.249)	(7.249)	(1.077)	(8.326)
Total cambios en el patrimonio	-	-	159.685	(166.934)	(7.249)	(1.077)	(8.326)
Saldo final periodo anterior 31 de diciembre 2024	14.994	125.825	(1.584.135)	(7.249)	(1.450.565)	(290.032)	(1.740.597)



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 2025 está conformado por:

Basilio Lopez Calleja	Presidente
Guillermo García Hernandez	Vice-Presidente
Julio Rueda Barcenas	Director
Arantzazu Elorriaga de Bonis	Director
Felix Merino Dominguez	Director
Rafael Gomez Calleja	Director
Jose Luis Palacios Ibaseta	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 2025 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos cubiertos en estos estados financieros.

a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 y serán aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha **03 de marzo de 2026**.

Estos estados financieros consolidados reflejan la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 31 diciembre de 2024, 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 2025 y 01 de enero al 31 de diciembre de 2024.

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 2025 y 31 de diciembre de 2024.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de resultados integrales consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de flujos de efectivos indirectos consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.



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

c) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados, terminados en las fechas informadas han sido preparados de acuerdo a 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, 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 Inter compañías.

Los saldos y transacciones Inter compañía 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).



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

f) Moneda

f.1) Moneda funcional y de presentación

De acuerdo a 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.

		31/12/2025	31/12/2024
		(Cifras expresadas en pesos chilenos - \$)	
Dólar Estadounidense	US\$	907,13	996,46
Unidad de Fomento	UF	39.727,96	38.416,69



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

g) Nuevos pronunciamientos contables

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<u>NIC 21, “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”.</u> Ausencia de convertibilidad	2023	1 de enero de 2025
Esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad		

g.2) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2025, continuación

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<u>IFRS 18 “Presentación e información a revelar en los Estados Financieros”.</u> derogando a NIC 1. Mejora la utilidad de la información presentada y revelada en los estados financieros, en tres principales ámbitos: - Mejora la comparabilidad del estado de resultados - Mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la gestión - Agrupación más útil de la información de los estados financieros	Abril de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”.</u> Esta nueva Norma pretende simplificar y reducir el costo del reporte financiero de las filiales, manteniendo al mismo tiempo la utilidad de sus estados financieros.	Mayo de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<u>IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”.</u> Complementa las normas de IFRS 19	Agosto de 2025	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada
<u>IFRS 7 “Instrumentos financieros - Información a revelar”.</u> El IASB publicó enmiendas a la NIIF 7 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026
<u>IFRS 9 “Instrumentos financieros”.</u> El IASB publicó enmiendas a la NIIF 9 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
En miles de pesos (M\$)

<u>NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 6</u> Mejoras anuales	Julio 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada
<u>Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</u> Estados Financieros Consolidados - Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto		Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<u>Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7</u> Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza	Julio 2025	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada

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.

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.



NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

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.

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.



NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

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

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.



NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

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.

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.



NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

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.

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.



NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

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.



NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

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.

ñ) 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.

o) 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.

Riesgo del negocio

Las operaciones de la Filial están dirigidas a la explotación del negocio de eventos y restaurante, 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 por cuotas sociales 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:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Caja	446	1.406
Fondos por rendir	2.740	2.740
Banco Santander	44.078	26.410
Banco BCI	105	115
Fondos Mutuos	211.943	-
Totales	259.312	30.671

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:

Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Deudores por Venta	13.407	25.470
Préstamos al personal	510	800
Tarjeta de Crédito	1.334	17.457
Tarjeta de Débito	-	8.332
Tarjeta de Getnet	7.678	-
Cheque a Fecha	-	1.900
Gastos Anticipados	1.778	1.602
Totales	24.707	55.561

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 2025 y 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Con vencimiento hasta 1 mes	13.407	25.470
Con vencimiento más de 1 mes y no más de 3 meses	-	-
Con vencimiento más de 3 meses y no más de 1 año	-	-
Totales	13.407	25.470

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.

NOTA 8. INVENTARIOS

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

Inventario	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Existencias	33.190	34.675
Artículos de Oficina	369	491
Cigarrillos	422	496
Artículos de Aseo	3.654	3.232
Totales	37.635	38.894

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

a) Activos por impuestos corrientes

Activos por impuestos, corrientes	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Impuesto 5% Carnes	534	405
IVA Crédito Fiscal	17.422	16.249
Totales	17.956	16.654



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

b) Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Concepto	31-12-2025		31-12-2024	
	Impuestos diferidos		Impuestos diferidos	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión Vacaciones	2.060	-	2.201	
Activo Fijo	-	(103.232)		(109.076)
Totales	2.060	(103.232)	2.201	(109.076)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en la Filial Sociedad Comercial Estadio Español Ltda., la tasa impositiva de las diferencias temporarias para el corto plazo es de un 12,5% y para el largo plazo las tasas impositivas aplicadas son de un 12,5%, para el año comercial 2025, 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 Pro-pyme 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 2025 y 2024, dado que en el corto plazo no se espera una reversión de las pérdidas tributarias.

NOTA 10. CUENTAS POR COBRAR ENTIDADES RELACIONADAS, NO CORRIENTES

El detalle del rubro se indica en el siguiente cuadro:

Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Cta. Cte. Club Español Valparaíso S.A.	-	-
Cta. Cte. Club Unión Española Valparaíso – Viña del Mar	-	213.321
Totales	-	213.321

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.



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

	Actividades de Financiamiento 2025	Actividades de Financiamiento 2024
	Préstamos a empresas Relacionadas M\$	Préstamos a empresas Relacionadas M\$
Sociedad		
Club Español Valparaíso S.A.	-	-
Club Unión Española Valparaíso Viña del Mar	-	213.321

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:

Propiedades, planta y equipo	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Terrenos	101.375	101.375
Edificios y Construcciones	1.109.677	1.109.677
Muebles y Útiles	198.700	195.838
Instalaciones	146.417	146.417
Vajilla	105.803	105.803
Activos en Leasing	203.802	203.802
Otros Activos Fijos	12.021	12.021
Depreciación Acumulada	(950.562)	(900.949)
Totales	927.233	973.984

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

NOTA 11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, continuación

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

Propiedades, planta y equipo	31/12/2025		
	Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Neto M\$
Terrenos	101.375	-	101.375
Edificios y Construcciones	1.109.677	(321.322)	788.355
Muebles y Útiles	198.700	(189.026)	9.674
Instalaciones	146.417	(119.619)	26.798
Vajilla	105.803	(104.772)	1.031
Activos en Leasing	203.802	(203.802)	-
Otros Activos	12.021	(12.021)	-
Totales	1.877.795	(950.562)	927.233

Propiedades, planta y equipo	31/12/2024		
	Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Neto M\$
Terrenos	101.375	-	101.375
Edificios y Construcciones	1.109.677	(298.432)	811.245
Muebles y Útiles	195.838	(172.115)	23.723
Instalaciones	146.417	(110.346)	36.071
Vajilla	105.803	(104.233)	1.570
Activos en Leasing	203.802	(203.802)	-
Otros Activos	12.021	(12.021)	-
Totales	1.874.933	(900.949)	973.984



NOTA 11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, continuación

- b) Reconciliación de cambios en Propiedades, Planta y Equipo, por clases al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Rubros	Terreno	Edificios y Construcciones M\$	Instalaciones M\$	Muebles y Útiles M\$	Valija y Mantelería M\$	Totales M\$
Saldos iniciales al 01.01.2025	101.375	811.245	36.071	23.723	1.570	973.984
Adiciones	-	-	-	2.862	-	2.862
Bajas	-	-	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	(22.890)	(9.273)	(16.911)	(539)	(49.613)
Saldo final al 31.12.2025	101.375	788.355	26.798	9.674	1.031	927.233

Rubros	Terreno	Edificios y Construcciones M\$	Instalaciones M\$	Muebles y Útiles M\$	Valija y Mantelería M\$	Totales M\$
Saldos iniciales al 01.01.2024	101.375	834.136	45.345	36.896	4.638	1.022.390
Adiciones	-	-	-	6.815	-	6.815
Bajas	-	-	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	(22.891)	(9.274)	(19.988)	(3.068)	(55.221)
Saldo final al 31.12.2024	101.375	811.245	36.071	23.723	1.570	973.984

No existen costos financieros capitalizados en propiedades, planta y equipos durante los ejercicios 2025 y 2024.

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:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Obligaciones financieras				
Préstamos bancarios	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-

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	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Proveedores	54.465	73.160
Anticipos a Proveedores	(138)	(984)
Varios Acreedores	530	62
Honorarios por Pagar	-	729
Propinas por Pagar	1.850	1.096
Remuneraciones por Pagar	27.501	3.978
Imposiciones por Pagar	12.170	11.276
Impto. 2da. Categoría por Pagar	243	347
Impto. Único por Pagar	368	419
IVA debito fiscal	36.857	33.098
Descuentos trabajadores por pagar	242	144
Provisión de Ingresos y Gastos	43.342	9.926
Totales	177.430	133.251

NOTA 13. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES, continuación

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Con vencimiento hasta 1 mes	54.465	73.160
Con vencimiento más de 1 mes y no más de 3 meses	-	-
Con vencimiento más de 3 meses y no más de 1 año	-	-
Totales	54.465	73.160

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	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Provisión de Vacaciones	16.483	17.606
Totales	16.483	17.606

NOTA 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

Otros pasivos no financieros, corrientes	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Ingresos Percibidos por Adelantado	26.873	19.254
Totales	26.873	19.254

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	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Cta. Cte. Club Unión Española	-	-
Cta. Cte. Club Español de Valparaíso S.A.	1.041.057	993.932
Mutuo Largo Plazo CUE	1.622.016	1.798.764
Totales	2.663.073	2.792.696

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.

NOTA 16. CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS NO CORRIENTES, continuación

	Actividades de Financiamiento 2025	Actividades de Financiamiento 2024
	Préstamos con empresas Relacionadas M\$	Préstamos con empresas Relacionadas M\$
Sociedad		
Club Español Valparaíso	-	-
Cta. Cte. Club Español de Valparaíso S.A.	1.041.057	993.932
Club Unión Española Valparaíso - Viña del Mar	1.622.016	1.798.764

NOTA 17 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Ingresos de actividades ordinarias	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Ingresos Alimentos y Bebidas	651.338	783.204
Ingresos Tour Operador	77.340	-
Ingresos Colectividades	20.376	15.536
Ingresos Eventos Empresas	392.092	304.299
Ingresos Eventos Matrimonio	26.227	38.798
Ingresos Eventos Sociales	38.894	35.960
Ingresos Eventos Club	54.634	55.732
Ingresos Cumpleaños	25.514	38.733
Ingresos Arriendo Dependencias	42.705	50.128
Ingresos Centro Dia	72.687	83.147
Ingresos Otras Ventas	7.645	4.169
Venta Cigarrillos	4.663	6.219
Otros Ingresos Operacionales	13.923	2.719
Ingresos Año Nuevo	31.874	23.634
Ingresos Graduaciones	38.377	40.035
Ingresos Evento Coproducciones	948	2.644
Ingresos Eventos Capacitación	-	6.814
Ingresos Hispanidad	28.568	27.610
Totales	1.527.805	1.519.381

NOTA 18. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

Gasto por beneficio a los empleados	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Remuneraciones	(343.364)	(322.238)
Horas Extraordinarias	(16.650)	(16.815)
Bonos y Aguinaldos	(24.944)	(29.301)
Gratificación Legal	(78.709)	(76.235)
Asignación Movilización	(17.317)	(18.322)
Asignación Colación	(1.475)	(331)
Asignación Perdida de Caja	(348)	(383)
Aporte Patronal Accid. Trabajo	(4.310)	(4.109)
Aporte Patronal SIS	(7.526)	(7.095)
Aporte Patronal Seg. Cesantía	(11.401)	(10.504)
Indemnización al Personal	(3.000)	(20.900)
Alimentación al Personal	(24.467)	(16.562)
Feriado Legal	(759)	(4.113)
Becas Alumnos Practicantes	(2.760)	(2.787)
Gastos subsidio al empleo	(130)	-
Totales	(537.160)	(529.695)



NOTA 19. OTROS GASTOS, POR NATURALEZA

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

Otros gastos, por naturaleza	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Costo de Venta	(473.677)	(496.845)
Flores y Ornamentación	(9.567)	(10.363)
Vajilla y Utensilios Menores	(6.669)	(8.219)
Otros Costos Directos	(1.242)	(1.307)
Músicos y Animación	(18.033)	(18.380)
Gastos Generales Básicos	(145.762)	(125.733)
Gastos Oficina	(1.890)	(2.117)
Publicidad	(6.905)	(8.322)
Patentes Comerciales	(739)	(711)
Otros Gastos Generales	(53.482)	(68.925)
Auditorías y Asesorías Externas	(6.892)	(11.582)
Gastos de Mantenimiento y Soporte	(69.197)	(21.213)
Gastos Otras Actividades	(4.375)	(4.187)
Totales	(798.430)	(777.904)

NOTA 20. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

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

Otras ganancias (perdidas)	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Otros Ingresos	2.700	2.169
Totales	2.700	2.169

NOTA 21. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

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

Ingresos financieros	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Intereses Inversiones Financieras	943	-
Totales Ingresos financieros	943	-
Costos financieros	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Cargos Transbank	(13.335)	(13.054)
Cargos Bancarios	(456)	(448)
Gastos Financieros	-	(71)
Interés y Multas	(23.001)	(19.703)
Interés mutuo	(6.215)	(6.155)
Totales costos financieros	(43.007)	(39.431)

NOTA 22. DIFERENCIA DE CAMBIO

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

Diferencias de cambio	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Diferencia de Cambio Mutuo	(53.660)	(70.040)
Diferencia de Cambio CMM	(32.872)	(41.273)
Totales	(86.532)	(111.313)

NOTA 23. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

A la fecha del presente informe, los asesores legales informaron que en Inmobiliaria Unión Española S.A. existe reclamo que dedujo don Nino Bozzi Retamal, constructor civil, en representación de la sociedad y que conoce actualmente el TRIBUNAL TRIBUTARIO Y ADUANERO DE VALPARAÍSO, en causa RUC 24-9-0000147-8 RIT AB-14-00020-2024, dicho reclamo versa respecto al término unilateral de la exención del pago de impuesto territorial del único inmueble de propiedad de INMOBILIARIA UNION ESPAÑOLA VALPARAISO S.A., por parte del Servicio de Impuestos Internos, la causa aún no se encuentra fallada.

De acuerdo con certificado de deuda de la Tesorería General de la República, la sociedad Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A., mantiene una deuda de Contribuciones de Bienes Raíces del año 2024 por **M\$ 26.583.-**

Al cierre de los estados financieros con fecha de 11 de marzo de 2026 el **Tribunal Tributario y Aduanero** ha dado a lugar la reclamación realizada por la **SOCIEDAD INMOBILIARIA UNIÓN ESPAÑOLA VALPARAÍSO S.A.** respecto de aplicar la exención del 100% del contribuciones al inmueble de **autos**, con vigencia a partir del **01.01.2023.**, así como también **no se condena en costas** a la parte reclamada vencida por estimarse que ha tenido motivo plausible para litigar.

RUC: 24-9-0000147-8

RIT: AB-14-00020-2024

NOTA 24. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Comisión para el Mercado Financieros y 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 2025 y 2024, 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.





**Para más información
escanea el código QR**
y accede a nuestro sitio web



ceya-chile.cl



[ceya-chile](https://www.linkedin.com/company/ceya-chile)



[ceyachile](https://www.facebook.com/ceyachile)



[ceyachile](https://www.instagram.com/ceyachile)



+569 5191 2617



contacto@ceya-chile.cl