



*Inmobiliaria  
Club Concepción S.A.*

*Memoria y Estados Financieros  
Enero - Diciembre*

2023

## **DIRECTORIO**

PRESIDENTE : SR. LEONCIO TORO ARAYA

VICEPRESIDENTE : SR. RENE VALDERRAMA MOLINA

DIRECTORES : SR. JORGE BAKSAI MARQUEZ

: SR. VICTOR PATRICIO CABEZAS OSORIO

: SR. LUIS UBILLA GRANDI

GERENTE : SR. HÉCTOR FIGUEROA CUADRA

CONTADORA : SRA. IVONNE GUAZZINI AGUILERA

AUDITOR EXTERNO : ARTL CHILE AUDITORES

# INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.

## INDICE

	<b>PAG.</b>
IDENTIFICACION DE LA SOCIEDAD	3
- RAZON SOCIAL	
- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS	
- DIRECCION	
PROPIEDAD DE LA ENTIDAD	4
ADMINISTRACION Y PERSONAL	4
DIRECTORIO	5
ACTIVIDADES Y NEGOCIOS	5
PROPIEDADES	5
SEGUROS	5
FILIALES Y COLIGADAS	5
ESTADOS FINANCIEROS	5
REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES	5
HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES	5
FIRMAS DIRECTORIO	6
ESTADOS FINANCIEROS	7

# **INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.**

## **MEMORIA ANUAL POR EL EJERCICIO AÑO 2023**

Señores Accionistas:

Conforme a lo dispuesto en el Título VI, artículo Décimo Séptimo de los Estatutos de la Inmobiliaria Club Concepción S.A. y de acuerdo a la Norma de Carácter General N° 30 de la Comisión para el Mercado Financiero CMF, presentamos a ustedes la Memoria Anual y Estados Financieros correspondientes al período del 1° de Enero al 31 de diciembre de 2023.

### **IDENTIFICACION DE LA SOCIEDAD**

a) Razón Social	: Inmobiliaria Club Concepción S.A.
Nombre de Fantasía	: No tiene
Domicilio Legal	: La ciudad de Concepción, VIII Región
Rol Único Tributario	: 92.287.000-4

Nuestra Sociedad es una Sociedad Anónima Abierta, inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, con el N° 0328. Acciones no inscritas en Bolsas de Comercio.

b) Documentos constitutivos de la Sociedad:

La Sociedad se constituyó por Escritura Pública extendida el 18 de diciembre de 1963, ante Notario Público de Concepción, señor Osvaldo Cruzat Cruzat.

La existencia legal fue autorizada por Decreto Supremo N° 1164 del 13 de abril de 1964 del Ministerio de Hacienda, cuya inscripción se efectuó a fojas 213, N° 82 en el Registro de Comercio de 1964 del Conservador de Concepción, Decreto que aprobó, además, los Estatutos de la Sociedad Inmobiliaria.

El extracto de la Sociedad se inscribió en el Registro de Comercio de 1964 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, a fojas 214 N° 83, y la correspondiente publicación se hizo en el Diario Oficial N° 25.825 del 24 de abril de 1964.

Posteriormente, en Junta General Extraordinaria celebrada el 16 de Abril de 1982, reducida a Escritura Pública el 19 de Abril de 1982 ante el Notario de Concepción don Humberto Faúndes Rivera, se acordó modificar los Estatutos y fijar un nuevo texto refundido de los mismos, cuyo correspondiente extracto social se inscribió a fojas 367 vta., N° 206, del Registro de Comercio de 1982 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, el que fue publicado en el Diario Oficial N° 31.277 del 31 de Mayo de 1982

c) Dirección:

Calle Libertador Bernardo O'Higgins N° 544, Concepción

Teléfono 2737700

Fax 2737737

Casilla 1247 de Concepción

## **PROPIEDAD DE LA ENTIDAD:**

El capital de la sociedad se divide en 3000 acciones, todas suscritas y pagadas las que pertenecen a 2.312 Accionistas, siendo los doce mayores accionistas los siguientes:

• Corporación Club Concepción	637 acciones		23,07%
• Inchalam S.A.	8	“	0,27 %
• Hernán Silva Silva	6	“	0,20 %
• Armco Chile S.A.	4	“	0,13 %
• Enacar S.A.	4	“	0,13 %
• Manuel Sanfurgo Hodge	3	“	0,10%
• Cía. de Gas de Concepción S.A.	3	“	0,10%
• Cisternas Urrutia Sergio	3	“	0,10%
• Copec S.A.	3	“	0,10%
• Petroquímica Dow S.A.	3	“	0,10%
• Importadora Comercial del Sur	3	“	0,10 %
• Grace y Cia. Chile S.A.	3	“	0,10 %

Ninguno de los Directores de la Sociedad ha comprado o vendido acciones en el curso del año 2022.

## **ADMINISTRACION Y PERSONAL:**

La organización administrativa de la sociedad es de carácter simple, bajo la dirección del Directorio, actúa un Gerente, un Contador y una Secretaria. La auditoría externa ha sido desarrollada en este período por ARTL Chile Auditores.

## **DIRECTORIO:**

Presidente	: Sr. Leoncio Toro Araya Rut: 5.246.540-0
Vicepresidente	: Sr. René Valderrama Molina Rut: 6.647.530-1
Directores	: Sr. Jorge Baksai Márquez Rut: 6.053.895-6  : Sr. Víctor Patricio Cabezas Osorio Rut: 10.759.482-5  : Sr. Luis Ubilla Grandi Rut: 5.294.488-0
Gerente	: Sr. Héctor Figueroa Cuadra Rut: 6.302.633-6
Contadora	: Sra. Ivonne Guazzini Aguilera Rut: 11.680.197-3
Auditor Externo	: ARTL Chile Auditores

### **ACTIVIDADES Y NEGOCIOS:**

La actividad Inmobiliaria de la Sociedad está destinada al funcionamiento del Club Social denominado Club Concepción, Corporación a la que tiene entregados en usufructo desde el 5 de junio de 1989, sus bienes raíces. Por lo mismo, no tiene productos, servicios o negocios, ni proveedores o clientes principales.

### **PROPIEDADES:**

La Sociedad es propietaria del Bien Raíz ubicado en calle Libertador Bernardo O'Higgins N° 544, que corresponde al Rol Propiedad 00135 – 013.

El Título de dominio se encuentra inscrito a fojas 176 vta. N° 149, del Registro de Propiedad de 1964 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

### **SEGUROS:**

Se mantienen seguros vigentes hasta el 31 de agosto de 2024, con la Compañía de Seguros BCI Seguros Generales S.A, Póliza 102025-0correspondientes a Seguro de INCENDIO y SISMO por un monto asegurado de U.F.291.800.

### **FILIALES Y COLIGADAS:**

No cuenta con Sociedades Filiales Coligadas, de aquellas señaladas en la Ley 18.046.

### **ESTADOS FINANCIEROS:**

Se incluyen:

- Informe de los auditores independientes
- Estados de situación financiera clasificados
- Estados de resultados integrales por función
- Estados de cambios en el patrimonio neto
- Estados de flujos de efectivo, método directo
- Notas a los estados financieros

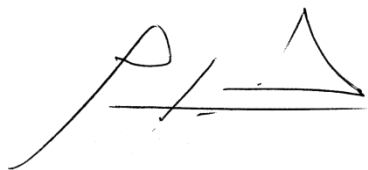
### **REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES:**

Los señores Directores no gozan de remuneración alguna por el Ejercicio de sus funciones propias ni por otras que pudieran desempeñar.

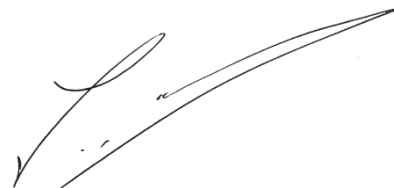
### **HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES:**

No se registraron hechos esenciales en el período.

DIRECTORIO:



RENE VALDERRAMA MOLINA  
VICEPRESIDENTE



LEONCIO TORO ARAYA  
PRESIDENTE



JORGE BAKSAI MARQUEZ  
DIRECTOR



VICTOR PATRICIO CABEZAS OSORIO  
DIRECTOR



LUIS UBILLA GRANDI  
DIRECTOR



HECTOR FIGUEROA CUADRA  
GERENTE

**INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



## Estados Financieros

### INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

Diciembre 31, 2023 y 2022

## Índice

Contenido	Página
<b>Informe de los auditores independientes</b>	1
<b>Estados Financieros:</b>	
Estados de Situación Financiera Clasificados	3
Estados de Resultados Integrales	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	7
Estados de Flujos de Efectivo, método directo	8
<b>Notas a los Estados Financieros:</b>	
Nota 1 - Información general	9
Nota 2 - Bases de preparación	9
Nota 3 - Políticas contables significativas	11
Nota 4 - Gestión de riesgo	13
Nota 5 - Nuevos pronunciamientos contables	14
Nota 6 - Cambios contables	16
Nota 7 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas, corrientes	16
Nota 8 - Propiedades de inversión	16
Nota 9 - Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	18
Nota 10 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	18
Nota 11 - Capital emitido	18
Nota 12 - Costo de operación	19
Nota 13 - Gastos de administración	19
Nota 14 - Otros ingresos	20
Nota 15 - Contingencias y compromisos	20
Nota 16 - Contrato de usufructo	20
Nota 17 - Medioambiente	20
Nota 18 - Aprobación de los presentes estados financieros	20
Nota 19 - Hechos posteriores	20
Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)	

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**Señores  
Accionistas y Directores de  
Inmobiliaria Club Concepción S.A.**

### Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Inmobiliaria Club Concepción S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Club Concepción S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos 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 las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con 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 se nos requiere ser independientes de Inmobiliaria Club Concepción S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo con tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### Énfasis en un asunto

El terreno y construcciones que se presentan dentro del rubro Propiedades de Inversión se encuentran cedidos en usufructo al accionista principal Corporación Club Concepción. De acuerdo al contrato de usufructo suscrito entre ambas entidades, todos los gastos que se originen producto del funcionamiento y mantención del inmueble, deben ser asumidos por esa Corporación.



## Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

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

Al preparar los estados financieros, 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 Club Concepción S.A. para continuar como una entidad en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

## Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros 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 controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa si, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influenciar el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

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

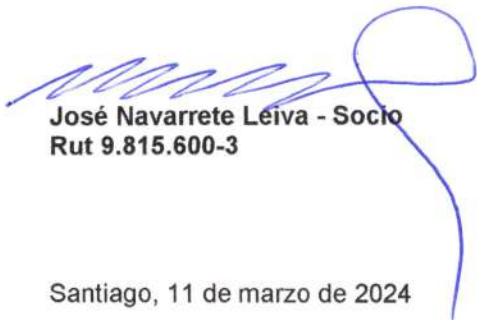
- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de 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.





- 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 Club Concepción S.A. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiadas 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.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originan una duda sustancial acerca de la capacidad de Inmobiliaria Club Concepción S.A. para continuar como una entidad en marcha por un periodo de tiempo razonable.

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.



**José Navarrete Leiva - Socio**  
Rut 9.815.600-3

**ARTL Chile Auditores Ltda.**

Santiago, 11 de marzo de 2024



***Estados Financieros***

***INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.***

***Diciembre 31, 2023 y 2022***

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Estados de Situación Financiera Clasificados**  
**Al 31 de diciembre 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>31.12.2023 M\$</b>	<b>31.12.2022 M\$</b>
<b>Activos Corrientes</b>			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	7	2.106	1.319
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>2.106</b>	<b>1.319</b>
<b>Activos no Corrientes</b>			
Propiedades de inversión	8	324.290	344.189
<b>Total Activos no Corrientes</b>		<b>324.290</b>	<b>344.189</b>
<b>Total Activos</b>		<b>326.396</b>	<b>345.508</b>

Las notas adjuntas números 1 a 19 forman parte integral de los presentes estados financieros

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Estados de Situación Financiera Clasificados**  
**Al 31 de diciembre 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

<b>Pasivos y Patrimonio</b>	<b>Notas</b>	<b>31.12.2023 M\$</b>	<b>31.12.2022 M\$</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	9	2.106	1.319
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>2.106</b>	<b>1.319</b>
<b>Pasivos no Corrientes</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	10	-	-
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>2.106</b>	<b>1.319</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	11	109.574	109.574
Otras reservas	11	353.958	353.958
Resultados acumulados	11	(139.242)	(119.343)
<b>Total Patrimonio</b>		<b>324.290</b>	<b>344.189</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>		<b>326.396</b>	<b>345.508</b>

Las notas adjuntas números 1 a 19 forman parte integral de los presentes estados financieros

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Estados de Resultados Integrales**  
**Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

<b>Estados de Resultados por Función</b>	<b>Notas</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023 M\$</b>	<b>01.01.2022 31.12.2022 M\$</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>			
Costos de operación	12	(72.355)	(65.340)
<b>Pérdida bruta</b>		<b>(72.355)</b>	<b>(65.340)</b>
Gastos de administración	13	(7.019)	(6.493)
<b>Pérdida de actividades operacionales</b>		<b>(79.374)</b>	<b>(71.833)</b>
Otros ingresos	14	59.475	51.934
<b>Pérdida antes de impuestos</b>		<b>(19.899)</b>	<b>(19.899)</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	10	-	-
<b>Pérdida del período</b>		<b>(19.899)</b>	<b>(19.899)</b>

<b>Resultado por acción</b>			
Resultado por acción comunes		(6,6)	(6,6)
Número de acciones		3.000	3.000

Las notas adjuntas números 1 a 19 forman parte integral de los presentes estados financieros



**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Estados de Resultados Integrales**  
**Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

<b>Estados de Resultados Integrales</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023 M\$</b>	<b>01.01.2022 31.12.2022 M\$</b>
Pérdida del período	(19.899)	(19.899)
Componentes de otro resultado integral, antes de impuesto a las ganancias:		
Resultado de inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-
Resultado por ajustes en coberturas de flujo de efectivo	-	-
Resultado por revaluación	-	-
Resultado por mediciones de nuevos planes de beneficios	-	-
Participación en otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados usando el método de la participación	-	-
Diferencia de cambio por conversión de inversiones extranjeras	-	-
<b>Total otro resultado integral, antes de impuesto a las ganancias</b>	-	-
Impuestos a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral	-	-
<b>Total otro resultado integral</b>	-	-
<b>Total resultado integral</b>	<b>(19.899)</b>	<b>(19.899)</b>

Las notas adjuntas números 1 a 19 forman parte integral de los presentes estados financieros

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio Neto**  
**Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

	<b>Capital emitido M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Resultados acumulados M\$</b>	<b>Total patrimonio M\$</b>
Saldos al 1 de enero de 2023	109.574	353.958	(119.343)	344.189
Cambios en el patrimonio:				
Pérdida del período	-	-	(19.899)	(19.899)
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(19.899)</b>	<b>(19.899)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre 2023</b>	<b>109.574</b>	<b>353.958</b>	<b>(139.242)</b>	<b>324.290</b>

	<b>Capital emitido M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Resultados acumulados M\$</b>	<b>Total patrimonio M\$</b>
Saldos al 1 de enero de 2022	109.574	353.958	(99.444)	364.088
Cambios en el patrimonio:				
Pérdida del período	-	-	(19.899)	(19.899)
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(19.899)</b>	<b>(19.899)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre 2022</b>	<b>109.574</b>	<b>353.958</b>	<b>(119.343)</b>	<b>344.189</b>

Las notas adjuntas números 1 a 19 forman parte integral de los presentes estados financieros

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Estados de Flujos de Efectivo, método indirecto**  
**Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

	<b>01.01.2023</b> <b>31.12.2023</b> <b>M\$</b>	<b>01.01.2022</b> <b>31.12.2022</b> <b>M\$</b>
<b>Flujos procedentes de actividades de la operación:</b>		
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>	-	-
<b>Flujos procedentes de actividades de inversión:</b>		
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>	-	-
<b>Flujos procedentes de actividades de financiación:</b>		
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación</b>	-	-
Aumento de efectivo y equivalentes	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	-	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	-	-

Las notas adjuntas números 1 a 19 forman parte integral de los presentes estados financieros

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

**Nota 1 - Información general**

Inmobiliaria Club Concepción S.A. (en adelante “la Inmobiliaria”) se constituyó según escritura pública de fecha 18 de diciembre de 1963 y tiene como objeto social adquirir y comprar toda clase de bienes raíces y muebles, ejecutar en sus inmuebles las construcciones, mejoras y transformaciones que el Directorio estime conveniente, dar en arrendamiento bienes muebles e inmuebles y explotar, por cuenta propia o ajena los bienes que tome o adquiera en arrendamiento.

La Inmobiliaria, de acuerdo a su condición de sociedad anónima abierta, se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N°328 de la Comisión para el Mercado Financiero, (Ex - Superintendencia de Valores y Seguros), tiene su domicilio legal en calle Libertador Bernardo O’Higgins N°544, Concepción, Chile y su identificación tributaria es el Rut 92.287.000-4.

El principal accionista es Corporación Club Concepción, poseedor de 637 acciones de un total de 3.000 (21,23%). La Corporación Club Concepción es una entidad sin fines de lucro que tiene como objeto social el que sus miembros cultiven sus relaciones sociales, culturales, solaz y sus negocios.

El Directorio de la Inmobiliaria está formado por cinco directores, los cuales son elegidos cada tres años.

La Inmobiliaria no genera ingresos operacionales, dado que ha cedido en usufructo su única propiedad, según se detalla en Nota 16.

**Nota 2 - Bases de preparación**

**a) Declaración de cumplimiento**

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidos por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante “IASB”).

Los presentes estados financieros reflejan la situación financiera de Inmobiliaria Club Concepción S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

**b) Responsabilidad de la información**

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

**c) Bases de medición**

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a valor razonable de conformidad con las NIIF.

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

**d) Período contable**

Los estados financieros cubren los siguientes periodos:

- Estados de situación financiera por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de resultados integrales por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de flujos de efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

**e) Moneda funcional y de presentación**

Los presentes estados financieros son confeccionados en pesos chilenos, la información es presentada en miles de pesos (M\$) y redondeada a la unidad más cercana.

**f) Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos de activos y pasivos informados, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos informados de ingresos y gastos durante el período de reporte. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente y se basan en la experiencia de la Administración y en otros factores, incluidas las expectativas de eventos futuros que se cree, serán razonables bajo las circunstancias. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los principales juicios, estimaciones y supuestos son los siguientes:

i. Vida útil de propiedades de inversión

Las vidas útiles asignadas a un elemento de las propiedades de inversión son determinadas sobre la base del deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de cambios y/o mejoras significativas.

ii. Deterioro de activos

El valor de libros de las propiedades de inversión se revisa a cada fecha de reporte para determinar si existen indicios de deterioro. Si el valor en libros de un activo excede su valor recuperable, el activo se encuentra deteriorado y se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultado integral. La evaluación de los valores razonables requiere el uso de estimaciones y supuestos para determinar la producción recuperable y el desempeño operativo. Cambios en cualquiera de las estimaciones o los supuestos usados para determinar el valor recuperable de otros activos podrían afectar el análisis del deterioro.

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

**Nota 3 - Políticas contables significativas**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere en las NIIF, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2023.

**a) Bases de conversión**

Los activos y pasivos no monetarios, que pudieran denominarse en monedas distintas al peso chileno que se presentan a valor razonable serán reconvertidas al peso chileno utilizando la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias en moneda extranjera que son valorizadas a costo histórico, se convierten utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción.

Los tipos de cambio vigentes al cierre de cada período eran los siguientes:

	31.12.2023	31.12.2022
	\$	\$
Unidad de Fomento (UF)	36.789,36	35.110,98
Dólar estadounidense (US\$)	877,12	855,86

**b) Propiedades de inversión**

Los terrenos son registrados en forma independiente de los edificios e instalaciones y se entiende que tienen una vida útil infinita por lo que no son objeto de depreciación. Los valores residuales estimados junto con los métodos y plazos de depreciación utilizados son revisados al cierre de cada ejercicio y, si corresponde, se ajustan de manera prospectiva.

Las propiedades de inversión se miden al costo y se reconocen como un activo cuando los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyen hacia la entidad y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Los costos comprenderán tanto aquellos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, como los costos incurridos posteriormente para añadir, reemplazar parte o mantener el elemento correspondiente.

El costo de adquisición comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

La vida útil asignada originalmente al inmueble entregado en usufructo es de 70 años (840 meses). Al 31 de diciembre de 2023 la vida útil restante es de 96 meses.

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

**c) Deterioro de activos no financieros**

El edificio entregado en usufructo se somete anualmente 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, para lo cual 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. Para 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.

**d) Reconocimiento de ingresos ordinarios**

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto.

La Inmobiliaria no genera ingresos ordinarios, dado que ha cedido en usufructo su única propiedad según se indica en Nota 16. Las recuperaciones de gastos obtenidas de la Corporación Club Concepción que provienen del Contrato de Usufructo, son reconocidas como otros ingresos.

**e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

**Nota 4 - Gestión de riesgo**

Esta nota presenta información respecto a la exposición, objetivos operacionales, las políticas y procedimientos para medir y administrar el riesgo por parte de la Inmobiliaria.

La Administración de la Inmobiliaria es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgo, el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración del mismo.

Las políticas de administración de riesgos son establecidas con el objetivo de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Inmobiliaria, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para hacer seguimiento y al cumplimiento de los límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo se revisan regularmente para que en las actividades de la Inmobiliaria se reflejen los cambios en las condiciones de mercado.

La administración del riesgo financiero consiste principalmente en lo siguiente:

**a) Riesgo de mercado**

Una eventual baja de las actividades de la entidad relacionada Corporación Club Concepción podría afectar las operaciones de la Inmobiliaria, en cuyo caso los accionistas podrían reconsiderar la explotación comercial del inmueble que se presenta en el rubro propiedades de inversión.

**b) Riesgo de crédito**

La Inmobiliaria estima que no le afectan riesgos de crédito, considerando la existencia del Contrato de Usufructo mencionado en Nota 16 de los presentes estados financieros. No presenta cuentas por cobrar comerciales y no requiere fuentes externas de financiamiento.

**c) Riesgo de liquidez**

La Inmobiliaria no mantiene compromisos financieros con terceros que requieran liquidez porque sus gastos son cubiertos por la Corporación Club Concepción, según lo establece el contrato de usufructo.



**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

**Nota 5 - Nuevos pronunciamientos contables**

- a) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas con aplicación obligatoria para períodos que comienzan en o a partir del 1 de enero de 2023, para las cuales la Compañía no ha efectuado adopción anticipada:

<b>Nuevas Normas</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

<b>Enmiendas</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Revelación de políticas contables (enmienda a NIC 1 y NIIF Declaración práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023
Definición de estimaciones contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023
Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmienda a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023
Reforma tributaria internacional – Reglas modelo pilar Dos (enmienda a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023
Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 - Información comparativa	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

- b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas con aplicación obligatoria para períodos que comienzan en o a partir del 1 de enero de 2024, para las cuales la Compañía no ha efectuado adopción anticipada:

<b>Enmiendas</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024
Acuerdos de financiamiento de proveedores (enmiendas a NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024
Falta de intercambiabilidad (enmiendas a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025
Modificaciones a las normas de sostenibilidad (SASB) para mejorar su aplicabilidad internacional	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025

La Administración de la Compañía realizará la evaluación del impacto de las nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas por el IASB, una vez que éstas entren en vigencia y su aplicación sea obligatoria.

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

**Nota 6 - Cambios contables**

Durante los períodos contables cubiertos por los presentes estados financieros, los principios contables han sido aplicados consistentemente y no han existido cambios en las estimaciones utilizadas.

**Nota 7 - Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas, corrientes**

a) Saldos por cobrar a entidades relacionadas, corrientes:

	Relación	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Corporación Club Concepción	Accionista mayoritario	2.106	1.319
<b>Total</b>		<b>2.106</b>	<b>1.319</b>

b) El detalle de las transacciones efectuadas con entidades relacionadas es el siguiente:

2023	Relación	Transacción	Monto M\$	Efecto en resultados M\$
Corporación Club Concepción	Accionista mayoritario	Recuperación de gastos	59.475	59.475
		Gastos originados por usufructo	(59.475)	(59.475)

2022	Relación	Transacción	Monto M\$	Efecto en resultados M\$
Corporación Club Concepción	Accionista mayoritario	Recuperación de gastos	51.934	51.934
		Gastos originados por usufructo	(51.934)	(51.934)

**Nota 8 - Propiedades de inversión**

a) El detalle de este rubro es el siguiente:

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Terrenos	165.099	165.099
Edificios, neto	159.191	179.090
<b>Total</b>	<b>324.290</b>	<b>344.189</b>

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

b) El movimiento experimentado por el rubro durante el año 2023 es el siguiente:

<b>2023</b>	<b>Terrenos M\$</b>	<b>Edificios M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Saldos al 1 de enero de 2023	165.099	653.779	818.878
<b>Sub total, bruto</b>	<b>165.099</b>	<b>653.779</b>	<b>818.878</b>
Depreciación acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2023	-	(474.689)	(474.689)
Depreciación del periodo	-	(19.899)	(19.899)
<b>Sub total</b>	<b>-</b>	<b>(494.588)</b>	<b>(494.588)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023, neto</b>	<b>165.099</b>	<b>159.191</b>	<b>324.290</b>

c) El movimiento experimentado por el rubro durante el año 2022 es el siguiente:

<b>2022</b>	<b>Terrenos M\$</b>	<b>Edificios M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Saldos al 1 de enero de 2022	165.099	653.779	818.878
<b>Sub total, bruto</b>	<b>165.099</b>	<b>653.779</b>	<b>818.878</b>
Depreciación acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2022	-	(454.790)	(454.790)
Depreciación del periodo	-	(19.899)	(19.899)
<b>Sub total</b>	<b>-</b>	<b>(474.689)</b>	<b>(474.689)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022, neto</b>	<b>165.099</b>	<b>179.090</b>	<b>344.189</b>

Las propiedades de inversión (terreno y edificio), se encuentran dadas en usufructo a su accionista principal Corporación Club Concepción. El contrato de usufructo no establece contraprestación a cambio, sólo establece que el usufructuario asumirá todos los costos y gastos inherentes a la propiedad.

La Administración evalúa anualmente si existen indicios de deterioro y reconoce pérdidas cuando el valor en libros es inferior a su valor recuperable. No se han reconocido pérdidas por deterioro de valor durante los periodos 2023 y 2022.

Según las coberturas de seguros el valor de la propiedad se estima en UF100.000 (M\$3.678.936 en 2023 y M\$3.511.098 en 2022) y el avalúo fiscal asciende a M\$3.859.110 en 2023 (M\$3.589.492 en 2022).

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

**Nota 9 - Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

El detalle de este rubro es el siguiente:

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Facturas por recibir	2.106	1.319
<b>Total</b>	<b>2.106</b>	<b>1.319</b>

**Nota 10 - Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos**

La Inmobiliaria no ha determinado ni contabilizado obligaciones por impuestos a las ganancias debido a que no ha generado utilidades tributables.

La Inmobiliaria en los años 2023 y 2022 no registró efecto por impuestos diferidos considerando que no existen actividades ni resultados que generen resultados tributarios y de existir pérdidas tributarias, no existiría certeza que se generen en el futuro cercano, utilidades tributarias, que permitan utilizar tales pérdidas tributarias.

**Nota 11 - Capital emitido**

a) Capital social

El capital social de la Inmobiliaria asciende a M\$109.574.

b) Distribución accionistas

La distribución de los accionistas de la Inmobiliaria es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023	Accionistas N°	Acciones N°	Participación %
10% o más de participación	1	637	21,23
Participación igual o superior a UF 200	-	-	-
Participación menor a UF 200	2.311	2.363	78,77
<b>Totales</b>	<b>2.312</b>	<b>3.000</b>	<b>100,00</b>

Al 31 de diciembre de 2022	Accionistas N°	Acciones N°	Participación %
10% o más de participación	1	662	22,07
Participación igual o superior a UF 200	-	-	-
Participación menor a UF 200	2.286	2.338	77,93
<b>Totales</b>	<b>2.287</b>	<b>3.000</b>	<b>100,00</b>

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

c) Dividendos

La Inmobiliaria no ha generado ganancias que impliquen el pago de dividendos.

d) Reservas

Las reservas que se presentan en el patrimonio, ascendentes a M\$353.958, tienen su origen principalmente en la revalorización efectuada el año 1985 sobre el terreno y edificios entregados en usufructo a la Corporación Club Concepción.

**Nota 12 - Costos de operación**

El detalle de los costos de operación es el siguiente:

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Contribuciones de bienes raíces	40.530	35.587
Gasto de depreciación	19.899	19.899
Seguros	11.926	9.854
<b>Total</b>	<b>72.355</b>	<b>65.340</b>

**Nota 13 - Gastos de administración**

El detalle de los gastos de administración es el siguiente:

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Bono gerencia y contabilidad	3.288	3.029
Software	1.413	1.251
Auditorías	2.106	1.988
Publicaciones y citaciones prensa	200	200
Otros	12	25
<b>Total</b>	<b>7.019</b>	<b>6.493</b>

**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(En miles de pesos chilenos)**

**Nota 14 - Otros ingresos**

El detalle de los otros ingresos es el siguiente:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Recuperación de gastos (usufructo)	59.475	51.934
<b>Total</b>	<b>59.475</b>	<b>51.934</b>

**Nota 15 - Contingencias y compromisos**

Los Asesores Legales y la Administración no tienen conocimiento de contingencias o compromisos que pudieran afectar de manera significativa la situación financiera de la Inmobiliaria.

**Nota 16 - Contrato de usufructo**

Con fecha 5 de junio de 1979 se celebró contrato de usufructo entre Inmobiliaria Club Concepción S.A. y su accionista principal Corporación Club Concepción, por medio del cual cede el uso del inmueble ubicado en calle O'Higgins N°536, 544 y calle Rengo N°360, de la ciudad de Concepción. La cesión comprende todas sus edificaciones, servicios y servidumbres. Todos los gastos que origine el funcionamiento y mantención de las actividades propias de la Inmobiliaria serán de cargo exclusivo de la Corporación, quien percibe los ingresos por arriendo de los departamentos y locales que forman parte de la propiedad.

**Nota 17 - Medioambiente**

La Inmobiliaria no ha efectuado ni comprometido desembolsos por actividades medioambientales.

**Nota 18 - Aprobación de los presentes estados financieros**

La emisión y publicación de los presentes estados financieros correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron aprobadas por el Directorio con fecha 11 de marzo de 2024.

**Nota 19 - Hechos posteriores**

Entre el 1 de enero de 2024 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas o en la situación económica y financiera de Inmobiliaria Club Concepción S.A.

