

INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.

Estados financieros e informe de los
auditores independientes al 31 de diciembre
de 2023 y 2022

INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes
Estados de situación financiera clasificados
Estados de resultados integrales por función
Estados de cambios en el patrimonio neto
Notas a los estados financieros

M\$ = Miles de pesos
UF = Unidad de fomento

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Señores accionistas y directores de
Inmobiliaria Stadio Italiano S.A.**

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de INMOBILIARIA STADIO ITALIANO 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 STADIO ITALIANO S.A., al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2.1 a los estados financieros.

Base para la opinión

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2.1 a los estados financieros. 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 y presentar los estados financieros, se requiere que la Administración evalúe si existen hechos o circunstancias que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A., para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.

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 exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa si, individualmente, o de manera agregada, podría influir el juicio que un usuario razonable realiza en base a 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, en base a pruebas, de 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 STADIO ITALIANO S.A., En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración y 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, originen una duda sustancial acerca de la capacidad INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A., para continuar como una empresa en marcha por un período 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 identifiquemos durante nuestra auditoría.



SERGIO ALISTE MORALES
Reg. de Inspectores de Cta. y
Auditores Externos N°724
de la CMF

Sergio Eduardo Aliste Morales
Confador Auditor PUCV
Registro 724 – C.M.F
SERGIO ALISTE MORALES
Registro Inspectores de cuenta y
auditores externos N° 724

Viña del Mar, 31 de mayo 2024

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	31/12/2023	31/12/2022
	\$	\$
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y Equivalentes al efectivo	7.248.475	28.149.386
Otros Activos financieros	141.031	141.031
Deudores Comerciales y Otras cuentas por cobrar	56.553.500	36.280.787
Inventarios	50.000	50.000
Activos por Impuestos Corrientes	18.079.648	14.263.156
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES	82.072.654	78.884.360
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Otros Activos no financieros, no corrientes	-	-
Activos Intangibles distintos de la plusvalía	-	-
Propiedades, Planta y equipos	354.747.901	344.656.854
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES	354.747.901	344.656.854
TOTAL DE ACTIVOS	436.820.555	423.541.214

Las Notas adjuntas números 1 a 13 forman parte integral de estos estados financieros

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	31/12/2023	31/12/2022
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</u>		
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
<u>PASIVOS</u>		
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros	801.435	2.824.248
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9.120.245	77.278.441
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	47.425.517	47.425.517
Otras provisiones	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	70.752	29.799
Otros pasivos corrientes	-	-
	<hr/>	<hr/>
PASIVOS CORRIENTES TOTALES	57.417.949	127.558.005
PATRIMONIO NETO		
Capital	540.658.019	540.658.019
Otras reservas	15.679.083	15.679.083
Ganancia (perdidas) acumuladas	<u>(176.934.496)</u>	<u>(260.353.893)</u>
	379.402.606	295.983.209
PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	-	-
PATRIMONIO TOTAL	379.402.606	295.983.209
PARTICIPACION NO CONTROLADORAS	-	-
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	436.820.555	423.541.214

Las Notas adjuntas números 1 a 13 forman parte integral de estos estados financieros

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	31/12/2023	31/12/2022
GANANCIA (PÉRDIDA)	\$	\$
Ingresos de actividades ordinarias	215.888.640	137.034.451
Costos de ventas	<u>(79.702.835)</u>	<u>(65.944.506)</u>
Ganancia bruta	136.185.805	71.089.945
Gastos de administración	(68.641.572)	(74.696.174)
Otros gastos, por función	-	-
Otras ganancias (pérdidas)	7.205	-
Ingresos financieros	-	-
Costos financieros	(1.433.571)	(2.361.106)
Resultados por unidades de reajuste	853.629	-
Ganancia (pérdida), antes de impuesto	66.971.496	(5.967.335)
Gasto por impuesto a las ganancias	-	-
Utilidad (Pérdida) procedente de operaciones continuas	<u>66.971.496</u>	<u>(5.967.335)</u>
Utilidad (Pérdida)	66.971.496	(5.967.335)
Ganancia (pérdida), atribuible a:		
Utilidad (Pérdida), atribuible a los Propietarios de la controladora	66.971.496	(5.967.335)

Las Notas adjuntas números 1 a 13 forman parte integral de estos estados financieros

	31.12.2023	31.12.2022
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS	\$	\$
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros por actividades de operación		
cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios	236.634.769	163.070.996
otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos		
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(163.004.570)	(78.473.962)
Otros pagos por actividades de operación	(69.245.125)	(74.696.174)
Otros impuestos pagados	(22.246.392)	(979.638)
Intereses por préstamos (pagados)	-	(2.361.106)
Flujo de efectivos netos procedentes de (utilizados) en actividades de operación	(17.861.318)	6.560.116
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compras de propiedades plantas y equipos	(3.039.593)	-
Préstamos a relacionados	-	-
Venta de Activos fijos	-	-
Flujo de efectivos netos procedentes de (utilizados) en actividades de inversión	(3.039.593)	-
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Obtención de préstamos	-	21.927.090
Pago de Préstamos	-	(2.124.895)
Obtención de préstamos con relacionados	-	-
Pago Préstamos de entidades relacionadas	-	-
Flujo de efectivos netos procedentes de (utilizados) en actividades de financiación	-	19.802.195
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo , antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(20.90.911)	26.362.311
efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalente de efectivo		
incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	20.900.911	26.362.311
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	28.149.386	1.787.075
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	7.248.475	28.149.386

Las notas adjuntas números 1 a la 13 forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023

	capital pagado \$	Otras reservas varias \$	Ganancia (perdidas) acumuladas \$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora \$	Patrimonio total \$
Saldo inicial al 01.01.2023	540.658.019	15.679.083	(260.353.893)	295.983.209	295.983.209
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	16.447.901	16.447.901	16.447.901
Incremento (disminución) por primera adopción	-	-	-	-	-
Saldo inicial reexpresado	540.658.019	15.679.083	(243.905.992)	379.402.606	379.402.606
cambios en el patrimonio					
Resultado Integral					
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	-	-	66.971.496	66.971.496	66.971.496
otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	66.971.496	66.971.496	66.971.496
Emisión de Patrimonio	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones de los propietarios	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-
Total cambios en el patrimonio			66.971.496	66.971.496	66.971.496
Saldo Final periodo actual 31/12/2023	540.658.019	15.679.083	(176.934.496)	379.402.606	379.402.606

INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022

	capital pagado \$	Otras reservas varias \$	Ganancia (perdidas) acumuladas \$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora \$	Patrimonio total \$
Saldo inicial al 01.01.2022	540.658.019	15.679.083	(226.689.563)	329.647.539	329.647.539
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	(27.696.995)	(27.696.995)	(27.696.995)
Incremento (disminución) por primera adopción	-	-	-	-	-
Saldo inicial reexpresado	540.658.019	15.679.083	(254.386.558)	301.950.544	301.950.544
cambios en el patrimonio					
Resultado Integral					
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	-	-	(5.967.335)	(5.967.335)	(5.967.335)
otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	(5.967.335)	(5.967.335)	(5.967.335)
Emisión de Patrimonio	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones de los propietarios	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-
Total cambios en el patrimonio			(5.967.335)	(5.967.335)	(5.967.335)
Saldo Final periodo actual 31/12/2022	540.658.019	15.679.083	(260.353.893)	295.983.209	295.983.209

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 IDENTIFICACION DE LA SOCIEDAD

INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A., con domicilio en Viña del Mar, en la calle Amunátegui 2193, fue constituida el 23 de diciembre de 1981, por escritura pública. Es una institución sin fines de lucro, cuyo objetivo es satisfacer las necesidades de sano esparcimiento y convivencia de sus socios, por medio de la práctica deportiva, para ello la institución podrá adquirir, vender o arrendar bienes raíces y realizar la habitación, construcción, mantenimiento, explotación de estadios y campos deportivos. Por esta razón, a partir del 18 de agosto de 1983, La sociedad se encuentra acogida a los beneficios de la circular N°198 del 30 de julio de 1982 de la Comisión para el Mercado Financiero (ex superintendencia de Valores y Seguros), en que fue dictada la RESOLUCIÓN EXENTA N°066.

La sociedad para realizar sus objetivos podrá celebrar toda clase de actos, sin limitación alguna, sean ellos de administración o disposición de bienes que no involucre beneficios de lucro personal ni institucional en lo comercial y relacionado con el desarrollo de actividades deportivas, entre sus asociados, accionistas y comunidades de la Región”

NOTA 2 BASE DE PREPARACION

a) Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros de la SOCIEDAD INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB) las que han sido adoptadas en Chile bajo denominación: Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (IFRIC), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

b) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos o modificados por el IASB, pero no eran de aplicación obligatoria. Las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el ejercicio, se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de cierre, estas normas aún no se encuentran en vigencia y la institución no ha aplicado ninguna en forma anticipada:

INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

b) Nuevos pronunciamientos contables, (Continuación)

Pronunciamientos	Fecha de aplicación obligatoria	Resumen
Enmiendas a la NIC 1 Presentación de estados financieros y la Declaración de práctica de las NIIF 2 emitir juicios de importancia relativa	En vigencia para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permitirá la aplicación anticipada.	Con fecha 12 de febrero de 2021, el IASB ha publicado enmiendas a la NIC 1 que requieren que las empresas revelen su información de política contable significativa en lugar de sus políticas contables importantes y ha publicado modificaciones a la Declaración de Práctica de las NIIF 2 para proporcionar orientación sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a las revelaciones de políticas contables.
Modificación a NIC 1 y Declaraciones de práctica de NIIF 2 - Revelaciones de políticas contables.	Efectivas para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. Una vez que la entidad aplica las modificaciones a la NIC 1, también se le permite aplicar las modificaciones a la Declaración de Práctica NIIF 2.	Con fecha 12 de febrero de 2021 el IASB publicó esta modificación que intenta ayudar a los preparadores en la decisión de identificar qué políticas contables deben ser reveladas en sus estados financieros. Las modificaciones incluyen: - Se requiere que una entidad revele su información de política contable material en lugar de sus políticas contables significativas; - Se explica cómo una entidad puede identificar las políticas contables materiales y da ejemplos de cuándo las políticas contables son probablemente materiales; - Las modificaciones aclaran que la información sobre políticas contables puede ser material debido a su naturaleza, incluso si los importes relacionados son inmateriales; las modificaciones aclaran que la información sobre políticas contables es material si los usuarios de los estados financieros de una entidad la necesitaran para comprender otra información material en los estados financieros; y - Las modificaciones aclaran que, si una entidad revela información inmaterial de política contable, dicha información no ocultará la información material de política contable. Además, la Declaración de Práctica NIIF 2 ha sido modificada agregando ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" a la información de política contable para respaldar las modificaciones a la NIC 1.
Pronunciamientos	Fecha de aplicación obligatoria	Resumen
Enmiendas a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.	En vigencia para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permitirá la aplicación anticipada	Con fecha 12 de febrero de 2021, el IASB ha publicado enmiendas a la NIC 8 políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. Las modificaciones aclaran cómo las empresas deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. Esa distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados.
Modificación NIC 12 - Impuestos diferidos de activos y pasivos generados de una sola transacción	Efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.	Con fecha 7 de mayo de 2021, se emite modificación sobre tratamiento de los impuestos diferidos sobre operaciones como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento. En estas situaciones, las entidades deberán reconocer activos y pasivos diferidos en el caso que se produzcan diferencias temporales tanto deducibles como imponibles por el mismo monto.
Enmienda a la NIC 12 - Impuestos a las ganancias	Las empresas pueden beneficiarse de la excepción temporal de inmediato, pero deben proporcionar las divulgaciones a los inversores para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.	Con fecha 23 de mayo de 2023, el IASB ha publicado "Reforma fiscal internacional: reglas modelo del pilar dos - Modificaciones a NIC 12" para responder a las preocupaciones sobre las posibles implicaciones de la implementación inminente de las reglas modelo del pilar dos de la OCDE sobre la contabilidad para impuestos sobre la renta.

INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Pronunciamientos	Fecha de aplicación obligatoria	Resumen
Enmienda a la NIC 1 Presentación a los Estados Financieros - Pasivos no corrientes con convenios	La fecha de aplicación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2024, con adopción anticipada permitida.	Con fecha 31 de octubre de 2022 se ha emitido modificaciones a la NIC 1, la cual tiene como objetivo mejorar la información que las empresas proporcionan sobre la deuda a largo plazo con convenios. Dicha modificación especifica que los convenios a cumplir después de la fecha de presentación no afectan la clasificación de la deuda como corriente o no corriente. En cambio, las enmiendas requieren que una empresa revele información sobre estos convenios en las notas a los estados financieros. El IASB espera que las enmiendas mejoren la información que proporciona una empresa sobre la deuda a largo plazo con convenios al permitir que los inversionistas comprendan el riesgo de que dicha deuda pueda volverse reembolsable anticipadamente.
Modificaciones a la NIIF 16 - Responsabilidad por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	Las modificaciones se harán efectivas a partir del 01 de enero de 2024.	Con fecha 22 de septiembre de 2022, el IASB ha publicado esta modificación la cual aclara cómo un arrendatario vendedor mide posteriormente las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplen con los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como venta. Los nuevos requisitos no impiden que un vendedor-arrendatario reconozca en resultados cualquier ganancia o pérdida relacionada con la terminación parcial o total de un arrendamiento. Las enmiendas también incluyen un ejemplo ilustrativo modificado y uno nuevo.
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado	Las enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados e NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes, que modificó la NIC 1 Presentación de Estados Financieros	Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, con adopción anticipada permitida	Con fecha 31 de octubre de 2022, el IASB ha publicado 'Pasivos no corrientes con convenios (Modificaciones a la NIC 1)' - Modificar los requisitos introducidos por la Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes sobre cómo una entidad clasifica la deuda y otros pasivos financieros como corrientes o no corrientes en circunstancias particulares: Solo convenios con los que una entidad debe cumplir en o antes de la fecha de presentación afectar la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente. Además, una entidad tiene que revelar información en las notas que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos no corrientes con convenios puedan volverse reembolsables dentro de los doce meses.
Pronunciamientos	Fecha de aplicación obligatoria	Resumen

INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.

<p>Modificaciones a la NIC 7 - Estado de flujos de efectivo y la NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar</p>	<p>La fecha de aplicación es efectiva para los periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, con adopción anticipada permitida.</p>	<p>Con fecha 25 de mayo de 2023, el IASB ha publicado 'Acuerdos de financiación de proveedores - Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7' para mejorar la transparencia de los acuerdos de financiación de proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa. Dentro de los cambios, se solicita que la entidad revele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - los terminos y condiciones; - el monto de los pasivos que forman parte de los acuerdos, desglosando los montos por los cuales los proveedores ya han recibido el pago de los proveedores de financiamiento, e indicando dónde se ubican los pasivos en el balance general; - rangos de fechas de vencimiento de pago; e - información sobre el riesgo de liquidez.
<p>NIIF S1 - Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sustentabilidad</p>	<p>La fecha de aplicación es efectiva para los periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, se permite su adopción anticipada.</p>	<p>Con fecha 26 de junio de 2023, el ISSB ha emitido la "NIIF S1 Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sustentabilidad" la cual exige que una entidad revele información de forma cualitativa que sea útil para sus usuarios sobre sus riesgos y oportunidades relacionados con la sustentabilidad.</p>
<p>NIIF S2 - Información a revelar relacionada con el clima</p>	<p>La fecha de aplicación es efectiva para los periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, se permite su adopción anticipada.</p>	<p>Con fecha 26 de junio de 2023, el ISSB ha emitido la "NIIF S2 Información a revelar relacionada con el clima" la cual exige que una entidad revele información útil para sus usuarios sobre sus riesgos y oportunidades relacionados con el clima, con el objetivo de permitir que comprendan los procesos, controles y procedimientos de gobernanza que utiliza una entidad para monitorear, administrar y supervisar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima.</p>
<p>Enmienda a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera - Falta de intercambiabilidad</p>	<p>La fecha de aplicación es efectiva para los periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, se permite su adopción anticipada</p>	<p>Con fecha 15 de agosto de 2023, el IASB ha emitido "Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera" que requerirá que las empresas proporcionen información más útil en sus estados financieros cuando una moneda no se puede cambiar por otra moneda.</p> <p>Las modificaciones principalmente son las siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Especificar cuándo una moneda es intercambiable por otra moneda y cuándo no lo es. -Especificar cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable. - Requerir la divulgación de información adicional cuando una moneda no es intercambiable.

c) Información financiera por segmentos operativos

IFRS 8 exige que las entidades adopten el enfoque de la Administración a revelar información sobre el resultado de sus segmentos operativos. En general, esta es la información que la Administración utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y decidir cómo asignar los recursos de estos.

d) Hipótesis de Negocio en Marcha

La empresa elaborará sus estados financieros sobre la base de la aplicación del principio de empresa en marcha. La administración no estima que existan incertidumbres relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la sociedad no pueda continuar con sus operaciones normales.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

e) **Activos financieros corrientes y no corrientes**

La sociedad clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías de acuerdo con NIC 39

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- Cuentas comerciales

f) **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

Las inversiones clasificadas en este rubro corresponden a cuotas de fondos mutuos que se valorizan al valor de rescate de la cuota, a la fecha de cierre de los estados financieros, imputándose a resultados la diferencia entre este valor y el valor libros a la fecha de cierre de los estados financieros.

g) **Cuentas comerciales**

Las cuentas comerciales son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se registran a su costo amortizado, correspondiendo este básicamente al efectivo entregado menos las devoluciones de principal efectuadas, más los intereses devengados y no cobrados, en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada, en el caso de las cuentas por cobrar o deudores varios.

h) **Propiedad, planta y equipo**

Los bienes de Propiedad, planta y equipo son registrados al costo, excluyendo los costos de mantención periódica, menos depreciación acumulada y provisiones por deterioros acumuladas. Tal costo incluye el costo de reemplazar partes de Propiedad Planta y Equipos, cuando esos costos son incurridos, si se cumplen los criterios de reconocimiento.

Cuando se realizan mantenciones mayores, su costo es reconocido en el valor libro de Propiedad Planta y Equipos como reemplazo si se satisfacen los criterios de reconocimiento.

En caso de elementos adicionales que afecten la valoración de plantas y equipos y sus correspondientes depreciaciones, se aplica la política y criterios contables que sean consecuentes.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros, reconociendo el cargo o abono a resultado del período.

La Sociedad revisa el valor libro de sus activos para determinar si hay cualquier indicio que el valor libro no puede ser recuperable de acuerdo con lo indicado en la NIC N° 36. Si existe dicho indicio, el valor recuperable del activo se estima para determinar el alcance del deterioro. En la

INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.

evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo de efectivo independiente son agrupados en una Unidad Generadora de Efectivo (“UGE”) a la cual pertenece el activo.

El valor recuperable es el más alto entre el valor justo menos los costos de vender y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, se calcula el valor presente de los flujos de caja futuros descontados, a una tasa asociada al activo evaluado.

Si el valor recuperable de un activo se estima que es menor que su valor libro, este último disminuye al valor recuperable.

Los activos que tienen una vida útil indefinida, por ejemplo, los terrenos, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización 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.

Las pérdidas por deterioro de valor pueden ser reversadas contablemente sólo hasta el monto de las pérdidas reconocidas en períodos anteriores, de tal forma que el valor libro de estos activos no supere el valor que hubiesen tenido de no efectuarse dichos ajustes.

Depreciación

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición de los activos menos el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada de los elementos. A continuación, se presentan los principales elementos de propiedad, planta y equipo y sus períodos de vida útil:

Vida útil Financiera años

	(Entre)
Edificios	50 y 60
Construcciones y obras de infraestructura	40 y 50
Maquinarias y equipo	4 y 7
Muebles y equipos de oficina	5 y 10
Instalaciones fijas y accesorios	10 y 20
Equipos de tecnología de la información	3 y 5

En general la Propiedad Planta y Equipos se deprecia linealmente durante su vida útil económica. Las vidas útiles de los activos son revisadas anualmente para establecer si se mantienen o han cambiado las condiciones que permitieron fijar las vidas útiles determinadas inicialmente.

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones que puedan estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objetos de depreciación.

La Sociedad evalúa, al menos anualmente, la existencia de un posible deterioro de valor de los activos de propiedades, plantas y equipos. Cualquier reverso de la pérdida de valor por deterioro, se registra en resultado, excepto aquellos activos que se efectuó una revaluación previa cuyo reverso se registra en patrimonio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Costos de financiamiento

En los activos fijos de la Sociedad y subsidiarias, se incluye el costo de financiamiento incurrido para la construcción y/o adquisición de bienes de Uso. Dicho costo se activa hasta que los bienes queden en condiciones de ser utilizables, de acuerdo con la norma internacional de contabilidad N° 23. El concepto financiamiento activado, corresponde a la tasa de interés promedio ponderado de los créditos asociados.

i) Deterioro del valor de activos

En cada cierre anual se evalúa en forma objetiva si existe evidencia de deterioro en activos corrientes. Un activo corriente se encuentra deteriorado si existe evidencia que han tenido efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo evaluado. Una pérdida por deterioro en relación con este activo se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor justo.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas con cargo en resultados integrales si el valor libros es mayor al valor justo y sólo será reversada si existe evidencia fundada que el valor libro no excede del valor justo del activo evaluado.

j) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El resultado por impuesto a las ganancias del período se determina como el impuesto corriente y resulta de la aplicación de la tasa de impuesto sobre la base imponible del período, una vez aplicadas las deducciones que tributariamente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos tributarios, tanto por pérdidas tributarias como por deducciones. Se registra, además, bajo este rubro, la recuperación de los créditos de Primera Categoría provenientes de los dividendos recibidos, producto de las pérdidas tributarias generadas. De acuerdo a lo señalado en la NIC 12, se deben reconocer los activos y pasivos por impuestos diferidos basándose en diferencias temporales entre el valor libro de activos y pasivos del balance general y su base tributaria, y sobre montos de arrastre no usados de pérdidas tributarias, en la medida que éstas sean recuperables.

Al 31 de diciembre de 2023, la sociedad determino una renta líquida negativa ascendente a \$ 10.715.643.- al 31 de diciembre de 2022 perdida tributaria ascendente a \$10.715.643 por lo que no se constituyó provisión de impuesto a la Renta en ambos periodos. No existen diferencias temporales significativas por lo que no hay contabilizados efectos por impuestos diferidos.

k) Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y equivalentes al efectivo indicado en los estados financieros comprende el efectivo en cuenta corriente bancaria.

INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 3 EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Conceptos	31.12.2023	31.12.2022
	\$	\$
Caja	4.577.907	4.632.917
Banco BCI	2.536.052	23.381.953
Banco Santander	134.516	134.516
Totales	7.248.475	28.149.386

NOTA. 4 ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTE

A la fecha de cierre no se constituyó provisión por impuesto a la renta ya que la sociedad presenta renta líquida negativa. La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, y es la siguiente:

IMPUESTOS POR RECUPERAR	31-12-020	31-12-2022
	\$	\$
IVA crédito Fiscal	17.263.870	13.357.182
PPM	436.926	345.533
Crédito por recuperar	378.852	560.441
Total Impuestos por Recuperar	18.079.648	14.263.156

IMPUESTOS POR PAGAR	31-12-2023	31-12-2022
	\$	\$
Impuesto por pagar	-	-
PPM por pagar	70.752	29.799
Impto. 2da CAT. Por P	-	-
Total Impuesto por Pagar	70.752	29.799

INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA. 5 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

El detalle es:

2023	Activo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo Neto
	\$	\$	\$
Terrenos	179.523.319	-	179.523.319
Bienes Raíces	274.844.934	(274.844.934)	-
Gimnasios	155.960.546	(54.464.348)	101.496.198
Club House	72.414.231	(19.163.762)	53.250.469
Canchas	29.242.394	(8.969.069)	20.273.325
Obras Ampliación	10.545.676	(10.545.676)	-
Equipos Computacionales	264.710	(264.710)	-
Equipos de Ampliación	204.590		204.590
Totales	702.727.075	(349.329.322)	354.747.901

Al 31 de diciembre de 2023 la depreciación del ejercicio ascendió \$9.396.447

NOTA. 5 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle es:

2022	Activo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo Neto
	\$	\$	\$
Terrenos	179.523.319	-	179.523.319
Bienes Raíces	274.844.934	(274.844.934)	-
Gimnasios	155.960.546	(51.232.115)	104.728.431
Club House	72.414.231	(17.884.384)	54.529.847
Canchas	8.969.069	(6.819.744)	2.149.325
Obras Ampliación	10.545.676	(6.819.744)	3.725.932
Equipos Computacionales	264.710	(264.710)	-
Equipos de Ampliación	247.428	(247.428)	-
Totales	702.769.913	(358.113.059)	344.656.854

Al 31 de diciembre de 2022 la depreciación del ejercicio ascendió \$8.354.723

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 6 OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, corresponden a obligaciones financieras con Bancos según el siguiente detalle:

	corrientes	
	31-12-2023	31-12-2022
Préstamos Comerciales	\$	\$
Préstamos Bancarios BCI	260.629	2.824.248
Fogape covid	540.806	-
Totales	801.435	2.824.248

NOTA. 7 CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar que tiene relación con la operación de la empresa se muestra según el siguiente detalle:

Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por pagar	31/12/2023	31/12/2022
	\$	\$
Proveedores	-	66.578.653
Cuentas por pagar	8.182.429	8.182.429
Honorarios por pagar	22.059	1.019.801
Leyes sociales por pagar	915.757	453.389
Total Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar	9.120.245	77.278.441

NOTA. 8 CUENTAS POR PAGAR ENTIDADES RELACIONADAS

Cuentas por pagar Entidades relacionadas, corrientes	31-12-2023	31-12-2022
	\$	\$
CTA CTE SPORTIVA ITALIANA	27.301.843	27.301.843
CTA. CTE. CINCOA SPA	10.123.674	-
PRESTAMO SCUOLA ITALIANA	10.000.000	10.000.000
Total	47.425.517	37.301.843

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 9 PATRIMONIO TOTAL

El detalle del patrimonio total es el siguiente:

Patrimonio	31-12-2023	31-12-2022
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
Capital pagado	540.658.019	540.658.019
Ganancia (pérdidas) acumuladas (A)	(243.905.992)	(254.386.558)
Resultado del Ejercicio	66.971.496	(5.967.335)
Otras Reservas	15.679.083	15.679.083
total patrimonio	<u>379.402.606</u>	<u>295.983.209</u>

- A) La cuenta Pérdidas Acumuladas fue ajustada con un cargo a la cuenta por corrección de errores dado que se aplicó corrección Monetaria al ejercicio 2023 cuando esto no corresponde bajo IFRS. El monto del ajuste ascendió a \$16.447.901, tal como se muestra en el cuadro de patrimonio neto.

NOTA 10 POLITICAS DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta a determinados riesgos que gestionan mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentraciones y supervisión, Dentro de los principios básicos definidos por la administración destacan los siguientes:

- Cumplir con las normas establecidas por la administración y lineamientos del Directorio.
- Operar con operadores autorizados.
- Los negocios establecen para cada mercado en el cual participan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Todas las operaciones de los negocios se efectúan dentro de los límites aprobados por la Administración.
- Los negocios, líneas de negocio y empresas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(a) Tasa de interés

Como en todo proyecto de inversión, la variabilidad de las tasas de interés constituye un factor de riesgo en el área de la construcción, afectando además en forma directa, el costo de financiamiento de la construcción y el costo de financiamiento de los equipos.

Para mitigar el riesgo anterior, la Sociedad ha buscado en los principales contratos de crédito, privilegiar la tasa fija, o de lo contrario se han complementado los créditos con productos financieros que aseguren que la tasa a pagar tenga un tope superior. A su vez los créditos son acordados en la misma moneda en que se originan los flujos.

Por consiguiente, utilizando estas políticas financieras de tasa de interés y moneda, se logra un calce de flujos en el largo plazo.

(b) Riesgo de mercado

La variación de los precios de los principales insumos es Otro factor de riesgo de la sociedad, para lo cual en la gran mayoría de los contratos se cuenta con índices de reajuste que buscan minimizar dicho riesgo. Si bien a mediano plazo este sistema minimiza los riesgos, mirado a corto plazo, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo, de igual modo, cualquier baja importante en los insumos genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior.

(c) Riesgo cambiario

En las operaciones dentro del país, el riesgo cambiario al que está expuesta la Sociedad es poco significativo, pues tanto los contratos, el financiamiento y los insumos están expresados casi en su totalidad en moneda nacional. En aquellos casos en que se ha previsto un riesgo cambiario significativo, se han tomado los seguros y coberturas respectivas para minimizar el eventual impacto.

(d) Riesgo de crédito

A nivel corporativo las inversiones de excedentes de caja se efectúan en entidades financieras nacionales de primera línea con límites establecidos para cada entidad y con una clasificación de riesgo igual o superior a los límites preestablecidos para cada tipo de instrumento. Considerando estas calificaciones solicitadas en sus inversiones, la administración no espera que ninguna de sus contra partes deje de cumplir sus obligaciones. Las cuentas por cobrar son facturadas con un plazo máximo 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 11 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

No existen contingencias y compromisos que requieran ser revelados en los estados financieros.

NOTA 12 - HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (31 de mayo 2024), no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que pudiera afectar significativamente la interpretación de los mismos.

NOTA 13 - MEDIO AMBIENTE

En opinión de la administración y de sus asesores legales y debido a la naturaleza de las operaciones que la empresa desarrolla, no afectan en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.