

**INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.**

Estados financieros e informe de los  
auditores independientes al 31 de  
diciembre de 2022 y 2021

# 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.**

### **Informe sobre los estados financieros.**

1. Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros.**

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

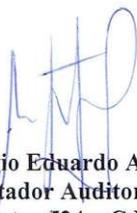
### **Responsabilidad del auditor.**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.
4. Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

### **Opinión.**

6. En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA STADIO ITALIANO. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados de sus operaciones por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



**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, 30 de junio 2023

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	31/12/2022	31/12/2021
	\$	\$
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Efectivo y Equivalentes al efectivo	28.149.386	1.787.075
Otros Activos financieros	141.031	-
Deudores Comerciales y Otras cuentas por cobrar	36.280.787	2.387.000
Inventarios	50.000	50.000
Activos por Impuestos Corrientes	14.263.156	10.412.722
	<hr/>	<hr/>
<b>ACTIVOS CORRIENTES TOTALES</b>	<b>78.884.360</b>	<b>14.636.797</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Otros Activos no financieros, no corrientes	-	-
Activos Intangibles distintos de la plusvalía	-	-
Propiedades, Planta y equipos	344.656.854	353.397.753
	<hr/>	<hr/>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES</b>	<b>344.656.854</b>	<b>353.397.753</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>423.541.214</b>	<b>368.034.550</b>

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

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	31/12/2022	31/12/2021
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</u></b>		
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
<b><u>PASIVOS</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Otros pasivos financieros	2.824.248	1.469.184
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	77.278.441	26.942.614
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	47.425.517	37.301.843
Otras provisiones	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	29.799	370.365
Otros pasivos corrientes	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>PASIVOS CORRIENTES TOTALES</b>	<b>127.558.005</b>	<b>66.084.006</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Capital	540.658.019	540.658.019
Otras reservas	15.679.083	15.679.083
Ganancia (perdidas) acumuladas	(260.353.893)	(254.386.558)
	<hr/>	<hr/>
<b>PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMONIO TOTAL</b>	<b>295.983.209</b>	<b>301.950.544</b>
<b>PARTICIPACION NO CONTROLADORAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>	<b>423.541.214</b>	<b>368.034.550</b>

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 2022 y 2021**

	31/12/2022	31/12/2021
<b>GANANCIA (PÉRDIDA)</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Ingresos de actividades ordinarias	137.034.451	79.473.259
Costos de ventas	<u>(65.944.506)</u>	<u>(29.134.524)</u>
<b>Ganancia bruta</b>	<b>71.089.945</b>	<b>50.338.735</b>
Gastos de administración	(74.696.174)	(54.552.872)
Otros gastos, por función	-	(11.972.835)
Otras ganancias (pérdidas)	-	531.188
Ingresos financieros	-	11.942.401
Costos financieros	( 2.361.106)	( 522.893)
Resultados por unidades de reajuste	-	(23.460.719)
Ganancia (pérdida), antes de impuesto	( 5.967.335)	(27.696.995)
Gasto por impuesto a las ganancias	-	-
Utilidad (Pérdida) procedente de operaciones continuas	<u>( 5.967.335)</u>	<u>(27.696.995)</u>
<b>Utilidad (Pérdida)</b>	<b>( 5.967.335)</b>	<b>(27.696.995)</b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a:</b>		
Utilidad (Pérdida), atribuible a los Propietarios de la controladora	( 5.967.335)	(27.696.995)

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios	163.070.996	94.573.178
otros cobros por actividades de operación	-	-
<b>Clases de pagos</b>		
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(78.473.962)	(34.752.153)
Otros pagos por actividades de operación	(74.696.174)	(56.408.985)
Otros impuestos pagados	( 979.638)	( 671.515)
Intereses por préstamos (pagados)	(2.361.106)	(8.886.648)
<b>Flujo de efectivos netos procedentes de (utilizados) en actividades de operación</b>	<b>6.560.116</b>	<b>(6.146.123)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compras de propiedades plantas y equipos	-	-
Préstamos a relacionados	-	-
Venta de Activos fijos	-	-
Flujo de efectivos netos procedentes de (utilizados) en actividades de inversión	-	-
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		
Obtención de préstamos	21.927.090	16.983.441
Pago de Préstamos	(2.124.895)	(16.421.486)
Obtención de préstamos con relacionados	-	-
Pago Préstamos de entidades relacionadas	-	-
Flujo de efectivos netos procedentes de (utilizados) en actividades de financiación	<b>19.802.195</b>	<b>561.955</b>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo , antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	<b>26.362.311</b>	<b>(5.584.168)</b>
<b>efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalente de efectivo</b>		
incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	26.362.311	(5.584.168)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	1.787.075	7.371.243
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	28.149.386	1.787.075

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 2022**

	capital pagado \$	Otras reservas varias \$	Ganancia (perdidas) acumuladas \$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora \$	Patrimonio total \$
<b>Saldo inicial al 01.01.2022</b>	<b>540.658.019</b>	<b>15.679.083</b>	<b>(226.689.563)</b>	<b>329.647.539</b>	<b>329.647.539</b>
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	-	-	-	-	-
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>540.658.019</b>	<b>15.679.083</b>	<b>(254.386.558)</b>	<b>301.950.544</b>	<b>301.950.544</b>
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)
<b>Saldo Final periodo actual 31/12/2022</b>	<b>540.658.019</b>	<b>15.679.083</b>	<b>(260.353.893)</b>	<b>295.983.209</b>	<b>295.983.209</b>

**INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

**Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021**

	capital pagado \$	Otras reservas varias \$	Ganancia (perdidas) acumuladas \$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora \$	Patrimonio total \$
<b>Saldo inicial al 01.01.2021</b>	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	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por primera adopción	-	-	-	-	-
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	540.658.019	15.679.083	(226.689.563)	329.647.539	329.647.539
cambios en el patrimonio					
Resultado Integral					
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	-	-	(27.696.995)	(27.696.995)	(27.696.995)
otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	(27.696.995)	(27.696.995)	(27.696.995)
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			(27.696.995)	(27.696.995)	(27.696.995)
<b>Saldo Final periodo actual 31/12/2021</b>	540.658.019	15.679.083	(254.386.558)	301.950.544	301.950.544

## 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 2022 y 2021 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:

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### b) Nuevos pronunciamientos contables, (Continuación)

#### *Enmiendas y mejoras*

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables” Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.

Enmienda a la NIIF 3 “Definición de un negocio” Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios.

Enmienda a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 “Reforma de la tasa de interés de referencia” Publicado en septiembre 2021. Estas enmiendas brindan ciertas simplificaciones en relación con la reforma a las tasas de interés de referencia. Las simplificaciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen efecto en la reforma IBOR la cual generalmente no debería hacer que la contabilidad de coberturas finalice. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en resultados.

Enmienda a NIIF 16 “Concesiones de alquiler” Publicado en mayo 2022. Esta enmienda proporciona a los arrendatarios una exención opcional en relación a la evaluación si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar las concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de la concesión como un pago de arrendamiento variable.

Marco Conceptual revisado para los reportes financieros: El IASB ha emitido un Marco Conceptual revisado que se utilizará en las decisiones para establecer normas con efecto inmediato. Los cambios clave incluyen:

- aumentar la importancia de la administración en el objetivo de la información financiera,
- restablecer la prudencia como un componente de neutralidad,
- definir una entidad que informa, que puede ser una entidad legal, o una parte de una entidad,
- revisar las definiciones de activo y pasivo,
- eliminar el umbral de probabilidad para el reconocimiento y agregar orientación sobre la baja en cuentas, agregar orientación sobre diferentes bases de medición, y declara que la ganancia o pérdida es el principal indicador de rendimiento y que, en principio, los ingresos y gastos en otro resultado integral deben reciclarse cuando esto aumenta la relevancia o la representación fiel de los estados financieros.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

No se realizarán cambios en ninguna de las normas contables actuales. Sin embargo, las entidades que se basan en el Marco Conceptual para determinar sus políticas contables para transacciones, eventos o condiciones, deberán aplicar el Marco revisado a partir del 1 de enero de 2022. Estas entidades deberán considerar si las políticas contables siguen siendo apropiadas según el Marco revisado.

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

### **Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.**

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, "Ingresos de los contratos con clientes" y NIIF 9, "Instrumentos financieros".</p>	01/01/2023
<p>Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. En mayo de 2022, el IASB emitió un “Exposure Draft” proponiendo diferir la fecha efectiva de aplicación al 1 de enero de 2023.</p>	01/01/2022
<p>Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3: Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” e Interpretación 21 “Gravámenes”. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.</p>	01/01/2022

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

01/01/2022

Enmienda a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio. 01/01/2022

Enmienda a la NIC 37, "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.

Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2022. Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2022:

- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.
- NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1.
- NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda tiene por objeto alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos

**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 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.

## INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.

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
Vehículos de Motor	5 y 10

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 2022, la sociedad determino una renta líquida negativa ascendente a \$ 10.715.643.- al 31 de diciembre de 2021 perdida tributaria ascendente a \$9.360.678 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

<b>Conceptos</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Caja	4.632.917	1.420.302
Banco BCI	23.381.953	232.257
Banco Santander	134.516	134.516
<b>Totales</b>	<b>28.149.386</b>	<b>1.787.075</b>

**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 2022 y 31 de diciembre de 2021, y es la siguiente:

<b>IMPUESTOS POR RECUPERAR</b>	<b>31-12-020</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
IVA crédito Fiscal	13.357.182	10.339.577
PPM	345.533	44.749
Crédito por recuperar	560.441	28.396
<b>Total Impuestos por Recuperar</b>	<b>14.263.156</b>	<b>10.412.722</b>

<b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
IVA DEBITO	-	248.992
Impuesto por pagar	-	1.053
PPM por pagar	29.799	12.332
Impto. 2da CAT. Por P	-	107.988
<b>Total Impuesto por Pagar</b>	<b>29.799</b>	<b>370.365</b>

**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 2022 y 2021 es la siguiente:**

El detalle es:

<b>2022</b>	<b>Activo Bruto</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Activo Neto</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
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)	-
<b>Totales</b>	<b>702.769.913</b>	<b>(358.113.059)</b>	<b>344.656.854</b>

Al 31 de diciembre de 2022 la depreciación del ejercicio ascendió \$8.405.656

**NOTA. 5 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**

El detalle es:

<b>2022</b>	<b>Activo Bruto</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Activo Neto</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Terrenos	179.523.319	-	179.523.319
Bienes Raíces	274.844.934	(274.844.934)	-
Gimnasios	155.960.546	(47.643.663)	108.316.883
Club House	72.414.231	(16.607.729)	55.806.502
Canchas	8.969.069	(4.993.810)	3.975.259
Obras Ampliación	10.545.676	(4.993.811)	5.568.902
Equipos Computacionales	264.710	(245.375)	2.298
Equipos de Ampliación	204.590		204.590
<b>Totales</b>	<b>702.727.075</b>	<b>(349.329.322)</b>	<b>353.397.753</b>

Al 31 de diciembre de 2021 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, corresponden a obligaciones financieras con Bancos según el siguiente detalle:

	<b>corrientes</b>	
	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<b>Préstamos Comerciales</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Préstamos Bancarios BCI	2.824.248	1.469.184
<b>Totales</b>	<b>2.824.248</b>	<b>1.469.184</b>

**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:

<b>Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por pagar</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Proveedores	66.578.653	17.286.995
Cuentas por pagar	8.182.429	8.182.429
Honorarios por pagar	1.019.801	1.019.801
Leyes sociales por pagar	453.389	453.389
<b>Total Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar</b>	<b>77.278.441</b>	<b>26.942.614</b>

**NOTA. 8 CUENTAS POR PAGAR ENTIDADES RELACIONADAS**

<b>Cuentas por pagar Entidades relacionadas, corrientes</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
CTA CTE SPORTIVA ITALIANA	27.301.843	27.301.843
CTA CTE MERC CINCOA SPA	10.123.674	-
PRESTAMO SCUOLA ITALIANA	10.000.000	10.000.000
<b>Total</b>	<b>47.425.517</b>	<b>37.301.843</b>

INMOBILIARIA STADIO ITALIANO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 9 PATRIMONIO TOTAL

El detalle del patrimonio total es el siguiente:

<b>Patrimonio</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
Capital pagado	540.658.019	540.658.019
Ganancia (pérdidas) acumuladas	(254.386.558)	(226.689.563)
Resultado del Ejercicio	( 5.967.335)	( 27.696.995)
Otras Reservas	15.679.083	15.679.083
<b>total patrimonio</b>	<b><u>295.983.209</u></b>	<b><u>301.950.544</u></b>

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 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (30 de junio 2023), 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.