

**SOCIEDAD ANONIMA
DE
DEPORTES MANQUEHUE
(Sociedad Anónima Abierta)**

MEMORIA Y BALANCE DEL EJERCICIO 2022

Que el Directorio de la Sociedad Anónima presenta a la Junta General Ordinaria de Accionistas del día 15 de abril 2023.

Señores Accionistas:

De acuerdo con los estatutos de la sociedad, el Directorio presenta a ustedes la memoria correspondiente al ejercicio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

DATOS GENERALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

a) Identificación básica

Razón Social	: Sociedad Anónima de Deportes Manquehue
Domicilio Legal	: Avda. Vitacura N° 5841 - Vitacura
Rol Único Tributario	: 91.387.000-K
Tipo de Sociedad	: Sociedad Anónima Abierta
Teléfono	: 224456500
Casilla	: 19016 - Correo 19
Correo Electrónico	: adminsa@clubmanquehue.cl
Inscripción Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero	: N° 0220.

b) Documentos Constitutivos

Fecha	: 1 de junio de 1948
Notaría	: Jorge Maira Castellón

Modificación de Escritura

Fecha	: 21 de julio de 1948
Notaría	: Jorge Maira Castellón

Protocolización

Fecha : 4 de octubre de 1948
Notaría : Jorge Maira Castellón

Inscripción Registro de Comercio

Extracto : Fojas 3961 N° 2321 de 1948
Decreto N° 6083 : Fojas 3963 N° 2322 de 1948

Nuevos Estatutos de la Sociedad

Escritura Pública
Fecha : 30 de julio de 1982
Notaría : Gonzalo Hurtado Morales
Inscripción Extracto : Fojas 14749 N° 8646 de 1982
Publicación Extracto : 26 de agosto de 1982

Últimas modificaciones

Escritura Pública
Fecha : 20 de abril de 2013
Notaría : Gloria Acharan Toledo
Inscripción Extracto : Fojas 44115 N° 29488 de 2013
Publicación Extracto : 12 de junio de 2013

Escritura Pública
Fecha : 23 de mayo de 2014
Notaría : Gloria Acharan Toledo
Inscripción Extracto : Fojas 42533 N° 26425 de 2014
Publicación Extracto : 13 de junio de 2014

En la Décimo Cuarta Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día 20 de abril 2013, ratificada en la Décimo Quinta Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 26 de abril de 2014, se acordó un aumento de capital ascendente a \$1.000.000.000, dividido en 10.000 acciones, a un valor de \$100.000 cada una.

ACTIVIDADES

La duración de la sociedad es por tiempo indefinido y su objeto social es construir, instalar, equipar, operar y administrar, sin fines de lucro, campos deportivos, piscinas, gimnasios, canchas de tenis y otras instalaciones, casinos, salas de estar, de conferencias y exposiciones, todo ello destinado a la práctica, fomento y desarrollo de toda clase de actividades que tengan fines exclusivamente deportivos, educacionales y de beneficencia.

La sociedad es dueña del inmueble ubicado en la Comuna de Vitacura, Avda. Vitacura N.º 5841, Rol N.º 1031-7, conocido como "Estadio Manquehue", con una extensión aproximada de 12,8 hectáreas de terreno, donde están sus construcciones deportivas, sociales, educacionales y parques, así como también el Centro de Documentación Emilio Held y otras. Durante el año 2022 las actividades de la sociedad se desarrollaron con normalidad.

El estadio y sus construcciones e instalaciones están entregados al Club Deportivo Manquehue, el que administra el inmueble y es responsable de su cuidado, mantención y funcionamiento, en virtud de un acuerdo de gestión y administración conjunta suscrito por ambas entidades.

INFORMACIONES VARIAS

PROPIEDAD DE LA ENTIDAD

La sociedad ha emitido en total 90.000 acciones suscritas por 3.834 accionistas.

Nombre de los doce mayores accionistas al 31 de diciembre de 2022:

Accionista	Acciones	Porcentaje
	De propiedad	
Meier Neumann Lothar	1.700	1,88
Club Deportivo Manquehue	1.541	1,71
Ultramar Agência Marítima Ltda.	1.116	1,24
Normex S. A.	1.065	1,18
Von Appen Behrmann Sven	628	0,69
Inversiones Cordillera Limitada	562	0,62
Inversiones Blumenau S.A.	524	0,58
Biedermann Dommasch Nils	396	0,44
Binder Köster Ricardo	387	0,43
Binder Köster Gustavo	386	0,43
Kossmann Bartels Eberhard	378	0,42
Albertz Klein Alejandro	358	0,39

ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

a) Descripción de la organización:



b) Directorio

Sr. Ricardo Binder Köster	Presidente
Sr. Alejandro Albertz Klein	Vice-Presidente
Sr. Matías Kunstmann Rioseco	Director
Sra. Claudia Fehlandt Eggers	Directora
Sr. Christian Hänel Rossel	Director

c) Gerente

La Gerente de la sociedad es la Sra. Olga Hillmer Mundaca, abogado.

d) Personal

La sociedad cuenta con los servicios de una secretaria para el apoyo de las labores administrativas y de un contador para la gestión de contabilidad, ambos proporcionados por el Club Deportivo Manquehue.

ESTADOS FINANCIEROS

a) Estados Financieros

El balance general al 31 de diciembre de 2022 se presenta separadamente con sus notas correspondientes y se someterá a la consideración de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrarse el día 15 de abril de 2023.

Dicho balance arroja un excedente para el ejercicio igual a **\$5.707.044.000**

b) Patrimonio Social

El patrimonio de la sociedad, de acuerdo con el balance general, asciende a **\$50.053.858.133**

El capital social suscrito y pagado asciende a **\$2.256.122.663**.

El valor libro de cada acción asciende a **\$556.153**.

c) Auditores externos

De acuerdo con la decisión de la Junta General Extraordinaria de Accionistas realizada el 23 de abril de 2022, los Estados Financieros correspondientes al presente ejercicio fueron auditados por ARTL Chile Auditores Limitada.

HECHOS RELEVANTES

Durante el ejercicio comprendido entre el 1º de enero al 31 de diciembre del año 2022, la sociedad desarrolló sus actividades en forma normal, y podemos destacar los siguientes hechos importantes durante el año:

1.- En varios meses del año, el directorio de la sociedad en su calidad de dueña del terreno, estuvo dedicado junto con el directorio del Club Manquehue a resolver la ubicación de las canchas de pádel.

Este tema no estuvo exento de polémica y se resolvió en definitiva con la participación de la comunidad Manquehuina, la que, en una asamblea convocada especialmente para ese fin, eligió una ubicación transitoria hasta que un nuevo Masterplan del Estadio defina la ubicación definitiva.

2.- Otra preocupación del Directorio de la Sociedad durante este 2022, fue la búsqueda de una solución para la dotación de aguas para los terrenos que la sociedad posee en Chicureo, comuna de Colina. Para este objeto se contrató a la empresa Hidrosondajes Limitada la confección de un estudio geofísico cuyos resultados señalan que habría la posibilidad de encontrar una napa de aguas subterráneas con un caudal de entre 5 y 10 litros por segundo máximo, a una profundidad de entre 80 y 120 metros.

3.- Por motivos particulares en el mes de junio de 2022 los Directores señores Rodolfo Renz y Hans Walter Stein, presentaron su renuncia al directorio de la sociedad. Don Rodolfo fue miembro del directorio desde el año 1986 y don Hans Walter, desde el año 1993.

Se aceptó la renuncia de ambos directores y se agradeció los valiosos servicios prestados durante tantos años.

4.- El Directorio por unanimidad resolvió nombrar como nuevos directores a doña Claudia Fehlandt Eggers y don Christian Hänel Rossel. Ambos tienen una destacada trayectoria de servicio a la comunidad manquehuina y ambos se han desempeñado como presidentes del directorio del Club Deportivo Manquehue.

Sin perjuicio que en la próxima Junta de Accionistas se deberá renovar o reelegir la totalidad del directorio.


Ricardo Binder Köster
Presidente
Matías Kunstmann Rioseco
Director
Claudia Fehlandt Eggers
Director
Christian Hänel Rossel
Director
Olga Hillmer Mundaca
Gerente

Santiago, 20 de marzo de 2023

HECHOS RELEVANTES

Durante el ejercicio comprendido entre el 1º de enero al 31 de diciembre del año 2022, la sociedad desarrolló sus actividades en forma normal, y podemos destacar los siguientes hechos importantes durante el año:

1.- En varios meses del año, el directorio de la sociedad en su calidad de dueña del terreno, estuvo dedicado junto con el directorio del Club Manquehue a resolver la ubicación de las canchas de pádel.

Este tema no estuvo exento de polémica y se resolvió en definitiva con la participación de la comunidad Manquehuina, la que, en una asamblea convocada especialmente para ese fin, eligió una ubicación transitoria hasta que un nuevo Masterplan del Estadio defina la ubicación definitiva.

2.- Otra preocupación del Directorio de la Sociedad durante este 2022, fue la búsqueda de una solución para la dotación de aguas para los terrenos que la sociedad posee en Chicureo, comuna de Colina. Para este objeto se contrató a la empresa Hidrosondajes Limitada la confección de un estudio geofísico cuyos resultados señalan que habría la posibilidad de encontrar una napa de aguas subterráneas con un caudal de entre 5 y 10 litros por segundo máximo, a una profundidad de entre 80 y 120 metros.

3.- Por motivos particulares en el mes de junio de 2022 los Directores señores Rodolfo Renz y Hans Walter Stein, presentaron su renuncia al directorio de la sociedad. Don Rodolfo fue miembro del directorio desde el año 1986 y don Hans Walter, desde el año 1993.

Se aceptó la renuncia de ambos directores y se agradeció los valiosos servicios prestados durante tantos años.

4.- El Directorio por unanimidad resolvió nombrar como nuevos directores a doña Claudia Fehlandt Eggers y don Christian Hänel Rossel. Ambos tienen una destacada trayectoria de servicio a la comunidad manquehuina y ambos se han desempeñado como presidentes del directorio del Club Deportivo Manquehue.

Sin perjuicio que en la próxima Junta de Accionistas se deberá renovar o reelegir la totalidad del directorio.



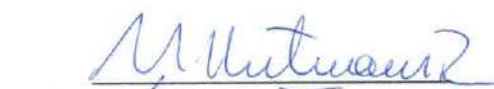
Ricardo Binder Köster
Presidente



Claudia Fehlandt Eggers
Director



Olga Hillmer Mundaca
Gerente



Matías Kunstmann Rioseco
Director



Christian Hänel Rossel
Director

Santiago, 20 de marzo de 2023

SOCIEDAD ANONIMA DE DEPORTES MANQUEHUE

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados de situación financiera
Estados de resultados integrales por función
Estados de cambios en el patrimonio neto
Estados de flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas utilizadas

\$	:	Pesos chilenos
M\$	:	Miles de pesos chilenos
UF	:	Unidades de fomento

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Razón Social Auditores Externos
RUT Auditores Externos

: ARTL CHILE AUDITORES LTDA
: 76.073.255-9

A los Señores
Accionistas y Directores
Sociedad Anónima de Deportes Manquehue

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Sociedad Anónima de Deportes Manquehue, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las 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

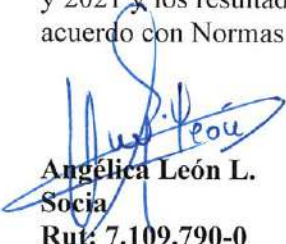
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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 sin 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.

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad Anónima Deportes Manquehue al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.


Angélica León L.
Socia
Rut: 7.109.790-0

ARTL CHILE AUDITORES LTDA

Santiago, 20 de marzo de 2023

Contenido

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA.....	6
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION	8
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	9
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	10
NOTA 1 INFORMACION DE LA SOCIEDAD	11
NOTA 2 BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.....	12
NOTA 3 CAMBIOS EN LOS CRITERIOS CONTABLES.....	20
NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	20
NOTA 5 PARTES RELACIONADAS.....	21
NOTA 6 ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE PLUSVALIA	22
NOTA 7 PROPIEDADES DE INVERSIÓN	23
NOTA 8 OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	25
NOTA 9 PATRIMONIO.....	27
NOTA 10 ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO.....	28
NOTA 11 INGRESOS ORDINARIOS	30
NOTA 12 GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION	32
NOTA 13 INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS	32
NOTA 14 OTRAS GANANCIAS	33
NOTA 15 RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE	33
NOTA 16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS	33
NOTA 17 MEDIOAMBIENTE	34
NOTA 18 HECHOS POSTERIORES	34

SOCIEDAD ANONIMA DE DEPORTES MANQUEHUE
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos M\$)

ACTIVOS		31/12/2022	31/12/2021
	<u>Nota</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	<u>2.104.412</u>	<u>1.747.695</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>2.104.412</u>	<u>1.747.695</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos intangibles distinto de la plusvalía	6	130.000	114.000
Propiedades de inversión	7	<u>48.593.631</u>	<u>44.470.210</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>48.723.631</u>	<u>44.584.210</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>50.828.043</u>	<u>46.331.905</u>

SOCIEDAD ANONIMA DE DEPORTES MANQUEHUE
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		31/12/2022	31/12/2021
	<u>Nota</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		8.353	1.078
Otros pasivos financieros, corrientes	8	112.104	141.427
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5	<u>93.206</u>	<u>46.519</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>213.663</u>	<u>189.024</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	8	<u>560.522</u>	<u>521.396</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>560.522</u>	<u>521.396</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital	9	2.256.122	2.256.122
Otras reservas	9	31.473.308	31.473.308
Excedentes retenidos	9	5.707.044	5.707.044
Ganancias acumuladas	9	<u>10.617.384</u>	<u>6.185.011</u>
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora		<u>50.053.858</u>	<u>45.621.485</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>50.053.858</u>	<u>45.621.485</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		<u>50.828.043</u>	<u>46.331.905</u>

SOCIEDAD ANONIMA DE DEPORTES MANQUEHUE
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos M\$)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u> <u>M\$</u>	<u>31/12/2021</u> <u>M\$</u>
Ingresos ordinarios	11	<u>272.146</u>	<u>236.575</u>
Margen bruto		<u>272.146</u>	<u>236.575</u>
Gastos de administración y operación	12	(42.102)	(47.819)
Ingresos financieros	13	175.871	-
Costos financieros	13	(29.328)	(76.608)
Otras ganancias	14	4.136.075	2.988.968
Resultados por unidades de reajuste	15	(<u>80.289</u>)	(<u>45.193</u>)
Utilidad antes de impuesto		<u>4.432.373</u>	<u>3.055.923</u>
Impuesto a las ganancias		<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad del ejercicio		<u>4.432.373</u>	<u>3.055.923</u>

SOCIEDAD ANONIMA DE DEPORTES MANQUEHUE
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos M\$)

	Capital <u>M\$</u>	Otras reservas <u>M\$</u>	Excedentes Retenidos <u>M\$</u>	Ganancias (pérdida) acumuladas <u>M\$</u>	Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Controladora <u>M\$</u>	Total patrimonio <u>M\$</u>
Saldo inicial al 01/01/2022	2.256.122	31.473.308	5.707.044	6.185.011	45.621.485	45.621.485
Resultado del ejercicio (Nota 9.5)	-	-	-	4.432.373	4.432.373	4.432.373
Total cambios en el patrimonio	-	-	-	4.432.373	4.432.373	4.432.373
Saldos finales al 31/12/2022	2.256.122	31.473.308	5.707.044	10.617.384	50.053.858	50.053.858
Saldo inicial al 01/01/2021	2.256.122	31.473.308	5.707.044	3.129.088	42.565.562	42.565.562
Resultado del ejercicio (Nota 9.5)	-	-	-	3.055.923	3.055.923	3.055.923
Total cambios en el patrimonio	-	-	-	3.055.923	3.055.923	3.055.923
Saldos finales al 31/12/2021	2.256.122	31.473.308	5.707.044	6.185.011	45.621.485	45.621.485

SOCIEDAD ANONIMA DE DEPORTES MANQUEHUE
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos M\$)

	31/12/2022	31/12/2021
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Clases de ingresos y pagos		
Cobro de ingresos	280.498	236.574
Intereses recibidos	175.871	-
Intereses pérdida	<u>-</u>	<u>(48.817)</u>
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>456.369</u>	<u>187.757</u>
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Inversión en fondo mutuo	<u>(184.000)</u>	<u>(273.000)</u>
Rescate inversión fondo mutuo	<u>184.000</u>	<u>273.000</u>
Flujo de efectivo netos (negativo) utilizados en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pago mutuo	<u>(70.324)</u>	<u>(66.107)</u>
Intereses pagados	<u>(29.328)</u>	<u>(27.790)</u>
Flujo de efectivo netos (negativo) procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>(99.652)</u>	<u>(93.897)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	356.717	93.860
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	<u>1.747.695</u>	<u>1.653.835</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	<u>2.104.412</u>	<u>1.747.695</u>

SOCIEDAD ANONIMA DE DEPORTES MANQUEHUE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1 INFORMACION DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Anónima de Deportes Manquehue (“la Sociedad”) es una Sociedad Anónima abierta por escritura pública de fecha 1 de junio de 1948, otorgada ante el Notario de Santiago don Jorge Maira Castellón, la cual se encuentra inscrita en extracto en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a fojas 3936, N° 2322 del año 1948, siendo publicada en el Diario Oficial, en igual forma, el día 28 de septiembre de 1948. La Sociedad en su origen fue concebida como una entidad sin fines de lucro en atención a los fines para los cuales fue creada. Se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N° 0220 y, por lo tanto, bajo fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

La Sociedad tiene por objeto construir, instalar, equipar, operar y administrar sin fines de lucro, campos deportivos, piscinas, gimnasios, canchas de tenis y otras instalaciones, casinos, salas de estar, de conferencias y de exposiciones, todo ello destinado a la práctica, fomento y desarrollo de toda clase de actividades que tengan fines exclusivamente deportivos, educacionales y de beneficencia. En razón de ello se encuentra acogida a lo establecido en la Ley 8.834, conforme a la cual se encuentra exenta del Impuesto a la Renta de Primera Categoría, privilegio reconocido por el Servicio de Impuestos Internos mediante certificado N° 5, Ex. 21/8349-86 de fecha 1 de julio 1986, suscrito por el director regional Santiago Oriente de dicho servicio. Dicho privilegio especial se encuentra supeditado al carácter ajeno a los fines de lucro, de manera que éste mantendrá su vigencia en tanto la Sociedad no reparta excedentes. Debido a la entrada en vigencia de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Sociedad debió adecuar sus estatutos a la referida normativa, sin embargo, mantiene su objeto social, finalidades y exención tributaria hasta la fecha.

Sociedad Anónima de Deportes Manquehue se encuentra domiciliada en Avenida Vitacura N°5841, comuna de Vitacura, en Santiago de Chile.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Anónima de Deportes Manquehue mantiene 3.834 Accionistas. No existe una matriz controladora.

Durante el año 2022 producto de la contingencia Covid, la Sociedad no se ha visto afectada operativamente, debido a que los ingresos que tiene son por conceptos de arriendos con Clínica Alemana y estos son estables por contrato y no han sido afectados durante el ejercicio 2022.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2022, aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 20 de marzo de 2023, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB).

La Sociedad se encuentra acogida a lo establecido en la Ley 8.834, conforme a la cual se encuentra exenta del Impuesto a la Renta de Primera Categoría, reconocido por el Servicio de Impuestos Internos mediante certificado N° 5, Ex. 21/8349-86 de fecha 1 de julio de 1986.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Sociedad Anónima de Deportes Manquehue al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.2 Modelo de estados financieros bajo IFRS

La Sociedad incluye los siguientes modelos para preparar sus estados financieros:

Estados de Situación Financiera Clasificados
Estados de Resultados (por función)
Estados de Resultados Integrales
Estados de Flujos de Efectivo (método directo)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Notas a los Estados Financieros

2.3 Período contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes ejercicios:

Estados de situación financiera
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.
Estados de resultados por función e integrales y estados de flujos de efectivo
Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021.
Estados de cambios en el patrimonio
Saldos y movimientos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.4 Bases de medición

Nuestros Estados Financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a valor razonable.

2.5 Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros de la Sociedad correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido revisados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 20 de marzo

de 2023 y han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

2.6 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los Estados Financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en la que la entidad opera. Los Estados Financieros se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.7 Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resulten de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en el Estado de Resultados.

Los tipos de cambio y valores vigentes al cierre de cada ejercicio son los siguientes:

	31/12/2022	31/12/2021
	\$	\$
US\$	855,86	844,69
Unidad de fomento	35.110,98	30.991,74

2.8 Activos intangibles

La Sociedad reconoce un activo intangible identificable cuando pueda demostrar que es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad y el costo puede ser valorado confiablemente.

Los activos intangibles de la Sociedad corresponden a derechos de agua, que fueron obtenidos con carácter de indefinidos según lo establecen los contratos de adquisición y los derechos obtenidos de la Dirección General de Aguas, dependiente del Ministerio de Obras Públicas, por lo cual se les ha asignado una vida útil indefinida.

Los activos intangibles adquiridos separadamente son medidos al costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro. En el caso de los intangibles de vida útil indefinida, estos no son amortizados.

El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas es evaluado una vez al año o cada vez que existen indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado.

La vida de un activo intangible con vida indefinida es revisada anualmente para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo respaldable.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos para explotarlos en régimen de arrendamiento. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial, la sociedad ha optado por valorizar sus propiedades de inversión de acuerdo al método del valor razonable, el cual refleja las condiciones de mercado a la fecha del Estado de Situación Financiera. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

La medición del valor razonable se realiza de forma anual. Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado voluntariamente.

La medición del valor razonable de la propiedad de inversión fue realizada por peritos independientes que poseen una capacidad reconocida y una experiencia reciente en la localidad.

2.10 Arrendamientos

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, para reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

2.11 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro, los activos se agrupan al nivel más bajo, a este nivel hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.12 Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

2.13 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

Estos activos se registran inicialmente a costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor razonable, reconociéndose los cambios de valor en cuentas de resultado.

2.14 Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos otorgados y cuentas a cobrar se incluyen en clientes y otras cuentas a cobrar en el balance.

Son valorizados al costo amortizado de acuerdo al método de tasa de interés efectiva.

2.15 Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones:

Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran en el estado de resultados integrales hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, cuando es imputado íntegramente en la ganancia o pérdida del período.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.16 Pérdida por deterioro

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analizará el valor de los activos significativos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realizará una estimación del importe recuperable de dichos activos para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estimará la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece. Los activos financieros significativos son evaluados individualmente para determinar el deterioro, los restantes son evaluados colectivamente agrupándolos de acuerdo a los riesgos de cada grupo de activos.

El importe recuperable será el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso del activo. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descontarán a su valor actual utilizando la tasa interés de descuento efectivo, empleada para evaluaciones financieras de activos similares.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultado del período.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida.

2.17 Deudores por ventas y otras cuentas a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen por su valor nominal, dado el corto plazo en que se materializa el recupero de ellas, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, ya sea a través de análisis individuales, así como análisis globales de antigüedad. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados dentro de costos de mercadotecnia.

2.18 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, desde la fecha de colocación.

2.19 Activos corrientes

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera se realice o se tiene la intención de vender o consumir durante el ciclo operativo normal de la Sociedad. Es mantenido principalmente para el propósito de comercio, y se espera sea realizado dentro de los doce meses después del final del período sobre el que se informa.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.20 Obligaciones con instituciones de crédito

Los recursos obtenidos de instituciones bancarias se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, las obligaciones con terceros se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.21 Capital social

El capital social está representado por acciones nominativas, sin distinción de series, sin valor nominal y de igual valor cada una y un voto por acción.

2.22 Provisiones

Las provisiones por litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se ha estimado de forma fiable. Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para la liquidación se determina considerando el tipo de obligaciones como un todo.

2.23 Pasivos corrientes

Un pasivo se clasifica como corriente cuando, es mantenido principalmente para el propósito de comercio. Se cancelará dentro de los doce meses después del final del período sobre el que se informa. No está asociado a un derecho incondicional para diferir cancelación de un pasivo durante al menos doce meses después del final del período sobre el que se informa.

2.24 Reconocimiento de ingresos

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, que sea probable que los beneficios económicos futuros y se cumplan con las obligaciones de desempeño. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta de los bienes y servicios.

La Sociedad percibe ingresos por los siguientes conceptos:

- Arriendo a Clínica Alemana de Santiago, por subsuelos cedidos para construcción de estacionamientos, de acuerdo a contrato de arrendamiento entre las partes.
- Pago del Club Deportivo Manquehue, de acuerdo al convenio de gestión y operación conjunta entre las partes, celebrado con fecha 5 de diciembre de 2014.

Los ingresos de los contratos de arrendamientos de subsuelos con la Clínica Alemana se reconocen de forma anual a lo largo del tiempo.

Los ingresos de gestión y operación conjunta se reconocen en un momento del tiempo cuando se realiza las rendiciones de gasto.

Los ingresos son reconocidos a sus valores razonables.

2.25 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

En el Estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y los no corrientes, los mayores a ese período.

2.26 Estimaciones y juicios contables críticos

La Sociedad hace estimaciones y juicios en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que podrían tener un impacto significativo sobre los estados financieros futuros:

2.27 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, comprenden terreno y edificios según Nota 7 a los estados financieros, los cuales son valorizados en base al modelo del valor razonable (NIC 40). Se reconoce deterioro o incremento de valor en base a las nuevas tasaciones a realizarse anualmente.

2.28 Activos intangibles (Derechos de agua)

Los activos intangibles de la Sociedad están compuestos por derechos de agua, los cuales han sido adquiridos a través de la compra de terrenos. Se capitalizan sobre la base de los costos que se ha incurrido para adquirirlos, no siendo amortizables por tener vida indefinida, sin embargo, son evaluados cada vez que existen indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

2.29 Nuevos pronunciamientos contables

Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigor a la fecha de emisión de los presentes estados financieros:

Normas, Enmiendas y Mejoras		Fecha de aplicación obligatoria por la Compañía
NIIF 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
NIC 16	Propiedad, planta y equipo; productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
NIC 37	Contratos onerosos – Costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido emitidas, pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Normas		Fecha de aplicación obligatoria por la Compañía
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023
Enmiendas		
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
NIC 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
NIIF 10 e NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre inversión y asociada	Por determinar
NIIF 17 y NIIF 19	Información Comparativa	Por determinar
NIIF 16	Pasivos por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior	Por determinar

La administración está analizando el impacto de la aplicación de las nuevas normas. En la etapa actual del análisis, aún en desarrollo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán.

NOTA 3 CAMBIOS EN LOS CRITERIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se han generado cambios en los criterios contables utilizados por la Sociedad.

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Detalle <u>Por concepto</u>	31/12/2022 <u>M\$</u>	31/12/2021 <u>M\$</u>
Saldos en bancos	3.123	6.277
Fondos mutuos (4.1)	<u>2.101.289</u>	<u>1.741.418</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>2.104.412</u>	<u>1.747.695</u>
<u>Por moneda</u>		
Peso chileno CLP	<u>2.104.412</u>	<u>1.747.695</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>2.104.412</u>	<u>1.747.695</u>

El efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias son recursos disponibles y su valor razonable es igual a su valor de libro. Los saldos en Bancos se componen de cuentas corrientes bancarias en pesos.

No existen restricciones a la disposición de efectivo y equivalente al efectivo.

4.1 Fondos mutuos

Las cuotas de fondos mutuos se valorizan al valor cuota de cierre de cada ejercicio. Las variaciones en el valor de las cuotas durante los respectivos ejercicios se registran con cargo o abono a resultado. El detalle del ejercicio es el siguiente:

Entidad	Moneda	31/12/2022 <u>M\$</u>	31/12/2021 <u>M\$</u>
Bice Inversiones	\$	995.958	717.108
Banchile Inversiones	\$	<u>1.105.331</u>	<u>1.024.310</u>
Total		2.101.289	1.741.418

NOTA 5 PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

5.1 Cuentas por pagar, corriente

<u>RUT</u>	<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>País de origen</u>	<u>Moneda</u>	<u>31/12/2022</u> <u>M\$</u>	<u>31/12/2021</u> <u>M\$</u>
81.370.700-4	Club Deportivo Manquehue	Accionista	Chile	Pesos Chilenos	93.206	46.519
Total					93.206	46.519

5.2 Las principales transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

<u>RUT</u>	<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>País de Origen</u>	<u>Descripción de la Transacción</u>	<u>Moneda</u>	<u>31/12/2022</u> <u>M\$</u>
81.370.700-4	Club Deportivo Manquehue	Accionista	Chile	Gastos pagados	Pesos Chilenos	(46.686)
Total						(46.686)

<u>RUT</u>	<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>País de Origen</u>	<u>Descripción de la Transacción</u>	<u>Moneda</u>	<u>31/12/2021</u> <u>M\$</u>
81.370.700-4	Club Deportivo Manquehue	Accionista	Chile	Gastos pagados	Pesos Chilenos	(59.214)
81.370.700-4	Club Deportivo Manquehue	Accionista	Chile	Gestión Conjunta	Pesos Chilenos	-
Total						(59.214)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las principales transacciones entre relacionadas se originan por un contrato de gestión conjunta que se firmó el 5 de diciembre de 2014.

En el caso de la Sociedad, los gastos quedan limitados a los gastos administrativos de operación y depreciación de los activos que son objeto del contrato.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se ha cumplido con todo lo establecido en el contrato.

NOTA 6 ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE PLUSVALIA

El siguiente es el detalle y movimiento de activos intangibles en cada ejercicio:

<u>Año 2022</u>	<u>Valor Bruto</u> <u>M\$</u>	<u>Amortización</u> <u>M\$</u>	<u>Valor neto</u> <u>M\$</u>
Derecho de agua	130.000	-	130.000
Saldo final al 31/12/2022	130.000	-	130.000
<u>Año 2021</u>	<u>Valor Bruto</u> <u>M\$</u>	<u>Amortización</u> <u>M\$</u>	<u>Valor neto</u> <u>M\$</u>
Derecho de agua	114.000	-	114.000
Saldo final al 31/12/2021	114.000	-	114.000

Los intangibles han sido registrados de acuerdo con el criterio contable descrito en la Nota 2.8.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad realizó un test de deterioro por los Derechos de agua localizados en terreno de Chicureo, comuna de Colina. Los intangibles no arrojaron deterioro.

NOTA 7 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El detalle de las propiedades de inversión al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

<u>Concepto</u>	Propiedades de inversión, Bruto	
	31/12/2022	31/12/2021
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Terrenos Vitacura	31.569.989	30.962.426
Terrenos Chicureo	3.605.185	3.142.285
Edificios	13.385.662	10.336.050
Proyecto Parkplatz *	<u>32.795</u>	<u>29.449</u>
Saldo final	<u>48.593.631</u>	<u>44.470.210</u>

Las Propiedades de inversión han sido registradas de acuerdo con el criterio contable descrito en la Nota 2.9.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la evaluación a valor razonable de las Propiedades de inversión fue realizada mediante tasación por la empresa de peritos independientes Tinsa Chile S.A., los cuales tiene una capacidad profesional reconocida.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen restricciones ni garantías financieras sobre las Propiedades de inversión.

* Al 31 diciembre de 2022 y 2021 el Proyecto Parkplatz registra boletas de honorarios por los servicios de arquitectura, ingeniería estructural y de electricidad para la elaboración del Proyecto.

NOTA 7 PROPIEDADES DE INVERSIÓN, (continuación)

El detalle de los movimientos ocurridos en propiedades de inversión entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Movimiento año 2022	Terrenos (**) M\$	Edificios M\$	Propiedades de inversión neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2022	34.347.561	10.122.649	44.470.210
Ganancia por cambio en el valor razonable	1.070.463	3.049.612	4.120.075
Proyecto Parkplatz (***)	-	3.346	3.346
Saldo final al 31/12/2022	35.418.024	13.175.607	48.593.631

Movimiento año 2021	Terrenos (**) M\$	Edificios M\$	Propiedades de inversión neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2021	31.599.338	9.872.287	41.471.625
Ganancia por cambio en el valor razonable	2.748.223	222.745	2.970.968
Proyecto Parkplatz (***)	-	27.617	27.617
Saldo final al 31/12/2021	34.347.561	10.122.649	44.470.210

(**) En el ítem terreno, al 31 de diciembre de 2022, se incluyen terrenos en Chicureo estos medidos a valor razonable durante el periodo 2022.

(***) El proyecto Parkplatz, se refiere a una ampliación de los estacionamientos para los socios del Club. Se proyecta construirlos bajo las canchas de tenis que están más cerca del estacionamiento original, y se pretende remodelar con paisajismo la superficie de la entrada al Club. Este proyecto tiene por finalidad además de contar con más estacionamientos, modernizar la zona y velar por la seguridad de ciclistas, automovilistas y transeúntes que se desplazan por el Club. Todavía no hay un presupuesto designado.

NOTA 8 OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

8.1 Composición general

La Sociedad presenta las siguientes obligaciones financieras, corrientes:

	31/12/2022 <u>M\$</u>	31/12/2021 <u>M\$</u>
Mutuo Clínica Alemana de Santiago	<u>112.104</u>	<u>141.427</u>
Total	<u>112.104</u>	<u>141.427</u>

La Sociedad presenta las siguientes obligaciones financieras, no corrientes:

	31/12/2022 <u>M\$</u>	31/12/2021 <u>M\$</u>
Mutuo Clínica Alemana de Santiago	<u>560.522</u>	<u>521.396</u>
Total	<u>560.522</u>	<u>521.396</u>

NOTA 8 OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES,
(continuación)

8.2 Obligaciones con otra institución.

Entidad Acreedora Nombre	País	Moneda	Tasa Nominal	Vencimiento		Total	
				Hasta 90 días M\$	90 días a 1 año M\$	2022 M\$	2021 M\$
Mutuo Clínica Alemana	Chile	\$ Reajutable	5%	-	112.104	112.104	141.427

Entidad Acreedora Nombre	País	Moneda	Tasa Nominal	Vencimiento			Total	
				1 año a 3 años M\$	3 años a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	2022 M\$	2021 M\$
Mutuo Clínica Alemana	Chile	\$ Reajutable	5%	224.209	224.209	112.104	560.522	521.396

El contrato de mutuo con la Clínica Alemana consiste en un préstamo que la Clínica efectuó a la Sociedad por UF 45.000, con fecha 07/04/2004. El contrato de mutuo tiene una vigencia de 25 años, lo que es coincidente con el contrato de arrendamiento de la cancha 1 de hockey.

Las características del contrato consisten en:

Pago de la deuda en 25 cuotas anuales de UF 3.192,86.

Tasa de interés es de un 5% anual.

Las cuotas se pagarán por anualidades vencidas dentro de los 10 días siguientes al vencimiento.

Las cuotas se pagan mediante la compensación de la obligación de pago de la Clínica del arriendo del subsuelo de la “cancha 1”. Por lo tanto, los flujos correspondientes a las cuotas que la Sociedad debe pagar a Clínica Alemana y de la renta de arrendamiento que esta última debe pagar a la Sociedad se encuentran calzados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se reconoció los efectos en el resultado, cumpliendo para todos los efectos lo estipulado en contrato.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se presentan restricciones u obligaciones adicionales a las ya mencionadas en el párrafo anterior.

NOTA 9 PATRIMONIO

9.1 Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital pagado de la sociedad asciende a M\$ 2.256.122, el cual se encuentra dividido en 90.000 acciones cuya distribución es la siguiente:

Accionistas	Número de acciones	Número de acciones pagadas	Número de acciones con Derecho a voto
Única	90.000	90.000	90.000
Total Acciones	90.000	90.000	90.000

Capital al 31/12/2022

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Única	2.256.122	2.256.122
Total capital	2.256.122	2.256.122

Capital al 31/12/2021

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Única	2.256.122	2.256.122
Total capital	2.256.122	2.256.122

9.2 Administración del Capital

El patrimonio incluye acciones ordinarias, resultado acumulado, entre otros. Durante el año 2022 no se han emitido instrumentos de patrimonio como acciones preferentes, bonos convertibles u otros instrumentos híbridos.

NOTA 9 PATRIMONIO, (continuación)

9.3 Otras reservas

La composición de otras reservas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Otras reservas M\$
Reservas futuras capitalizaciones	1.330.723
Total	1.330.723

9.4 Reserva por revalorización Propiedades de inversión

	Otras reservas M\$
Tasación (*)	35.601.742
Total	35.601.742

9.5 Distribución de Excedentes.

La Sociedad no reparte excedentes según se explica en la Nota 1.

9.6 Resultado del ejercicio

El resultado del ejercicio es consecuencia mayoritaria de la valorización de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la que significó un abono en resultado por M\$ 4.432.373 y M\$ 3.055.923.

NOTA 10 ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Empresa están expuestas a algunos riesgos de tipo financiero. La acción de la Administración en relación a la incertidumbre de los mercados financieros, se centra en minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad. Las directrices para hacer gestión sobre este riesgo, son siempre validadas previamente por el Directorio de la Sociedad, que principalmente son las de no especular en el mercado mediante la inversión en fondos mutuos de renta fija. Estas políticas cubren el riesgo de tasas de interés y el riesgo de crédito.

Riesgo de tasas de interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Sociedad son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés. La Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 sólo tiene un mutuo con la Clínica Alemana cuya tasa de interés real es fija para todo el período del préstamo. A su vez, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tiene fondos disponibles invertidos en Fondos Mutuos.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de la posibilidad que, al realizar una transacción a crédito, la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Sociedad. La Sociedad no tiene concentraciones importantes de riesgo de crédito en sus cuentas por cobrar.

NOTA 10 ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO, (continuación)**Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a las obligaciones de pago, El objetivo de la Sociedad es mantener un equilibrio entre continuidad de fondos y flexibilidad financiera a través de flujos operacionales normales, préstamos e inversiones de corto plazo, Sociedad Anónima de Deportes Manquehue evalúa en forma recurrente la concentración de riesgo y se ha concluido que es bajo.

Concepto	Vencimiento				
	1 día a 1 año M\$	1 año a 3 años M\$	3 años a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total M\$
Pasivo Financiero por Mutuo Clínica Alemana					
Pagos mínimos futuros	83.654	180.065	198.522	106.766	569.007
Interés	20.890	-	-	-	20.890
Valor actual	104.544	180.065	198.522	106.766	589.897

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen otros factores de riesgos que informar.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen activos en garantía como tampoco pasivos indirectos adicionales que informar.

NOTA 11 INGRESOS ORDINARIOS

11.1 Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, se detallan a continuación:

	31/12/2022 <u>M\$</u>	31/12/2021 <u>M\$</u>
Arriendos subsuelo a Clínica Alemana	261.010	236.574
Ingresos por uso de suelo	11.136	-
Total	272.146	236.574

11.2 Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos

Tipo de servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos de pago significativo	Reconocimiento de ingresos bajo Norma NIIF15
Arrendamientos	La Sociedad genera ingresos por los siguientes contratos de arriendo: 1. Contrato de arriendo subsuelo “cancha 1 de hockey” de fecha 05/08/2003 (contrato original): Corresponde al contrato de arrendamiento de subsuelo entre S.A. Deportes Manquehue y Clínica Alemana. Se genera un Contrato por 25 años. 2. Ampliación de contrato de arriendo subsuelo de la “cancha 2 de hockey” de fecha 30/08/2010. Corresponde al contrato de arrendamiento de subsuelo entre S.A. Deportes Manquehue y Clínica Alemana. Se genera un Contrato por 25 años.	Los ingresos son reconocidos mensualmente cada vez que se satisface la obligación de desempeño.
Operación conjunta	Corresponde a los ingresos por gastos compensados por el Club Deportivo Manquehue, producto de contrato de operación conjunta.	Los ingresos son reconocidos anualmente de acuerdo a los estados financieros.

NOTA 12 GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

El detalle de los gastos de administración y ventas según su naturaleza se compone como sigue:

	31/12/2022	31/12/2021
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Gastos de administración	(17.870)	(22.922)
Sueldos	(15.843)	(15.475)
Otros costos operacionales	(8.389)	(9.422)
Total	(42.102)	(47.819)

NOTA 13 INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

El rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, se detalla a continuación:

Ingresos financieros

<u>Tipo</u>	31/12/2022	31/12/2021
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Intereses recibidos Fondos Mutuos	175.871	-
Total	175.871	-

Costos financieros

<u>Tipo</u>	31/12/2022	31/12/2021
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Intereses mutuo Clínica Alemana	(29.328)	(27.790)
Perdida inversión bancaria	-	(48.818)
Total	(29.328)	(76.608)

NOTA 14 OTRAS GANANCIAS

El rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, se detalla a continuación:

<u>Tipo</u>	31/12/2022 <u>M\$</u>	31/12/2021 <u>M\$</u>
Resultado evaluación al valor razonable de las propiedades de inversión	4.136.075	2.988.968
Total	4.136.075	2.988.968

NOTA 15 RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

El rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detalla a continuación:

<u>Tipo</u>	31/12/2022 <u>M\$</u>	31/12/2021 <u>M\$</u>
Otros reajustes	(161)	-
Reajuste mutuo	(80.127)	(45.193)
Total	(80.289)	(45.193)

NOTA 16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen activos en garantía como tampoco pasivos indirectos adicionales que informar.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen juicios pendientes que puedan afectar la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

NOTA 17 MEDIOAMBIENTE

La Sociedad no se ve afecta sobre desembolsos relacionados con el Medioambiente al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

NOTA 18 HECHOS POSTERIORES

No existen otros hechos de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de marzo 2023) que puedan afectar significativamente los activos, pasivos y/o resultados de la Sociedad.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Razón Social Auditores Externos
RUT Auditores Externos

: ARTL CHILE AUDITORES LTDA
: 76.073.255-9

A los Señores
Accionistas y Directores
Sociedad Anónima de Deportes Manquehue

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Sociedad Anónima de Deportes Manquehue, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las 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

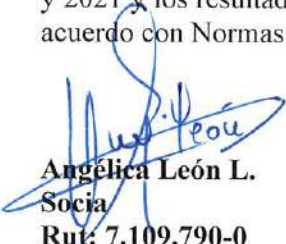
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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 sin 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.

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad Anónima Deportes Manquehue al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.


Angélica León L.
Socia
Rut: 7.109.790-0

ARTL CHILE AUDITORES LTDA

Santiago, 20 de marzo de 2023

**SOCIEDAD ANONIMA DE DEPORTES
MANQUEHUE**

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

En Sesión de Directorio de fecha 20 de marzo de 2023, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables de la veracidad de la información contenida en la memoria anual confeccionada de acuerdo a las normas contenidas en la Norma de Carácter General 328 de fecha 3 de febrero de 2012, de acuerdo al siguiente detalle:

- 1.- Memoria simplificada que contiene la información requerida en el Capítulo III de la NCG N° 328 de 3 de febrero de 2012.-
- 2.- Hechos Relevantes.
- 3.- Estados financieros presentados de acuerdo al Capítulo III N° 4 de la citada Norma de Carácter General, con los respectivos informes de los Auditores Externos.
- 4.- Informe de Auditores Externos de conformidad a la ley.
- 5.- Declaración de responsabilidad.

NOMBRE

CARGO

RUT

FIRMA

Ricardo Binder Köster; presidente

5.895.719-4

Matías Kunstmann Rioseco; director

12.698.103-1

Claudia Fehlandt Eggers; directora

8.973250-6

Christian Hänel Rossel; director

6.458.534-7