

Estados Financieros

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2024 y 2023

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE
DICIEMBRE DE 2023.

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Inmobiliaria San Patricio S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Inmobiliaria San Patricio S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria San Patricio S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base para la opinión

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

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

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

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de la Inmobiliaria San Patricio S.A. para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

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

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Inmobiliaria San Patricio S.A. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.

- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de la Inmobiliaria San Patricio S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Oscar Gálvez R.
EY Audit Ltda.

Santiago, 17 de febrero de 2025

ÍNDICE

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	1
ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	2
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	3
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	4
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	5
1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.....	6
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.	8
2.1. Bases de preparación	8
2.2. Responsabilidad de la información y juicios de la Administración	8
2.3. Comparabilidad de la información	9
2.4. Período contable.....	9
2.5. Transacciones en moneda extranjera	9
2.6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	10
2.7. Propiedades, plantas y equipos	10
2.8. Propiedades de inversión	10
2.9. Derechos de agua.....	11
2.10. Efectivo y equivalentes al efectivo	11
2.11. Capital emitido	11
2.12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	11
2.13. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	11
2.14. Provisiones	12
2.15. Dividendos.....	12
2.16. Reconocimiento de ingresos.....	12
2.17. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF).....	13
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	21
4. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES.....	21
5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	23

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	24
7. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	24
8. ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICIÓN CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA.....	25
9. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	26
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	27
11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA.....	29
12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	30
13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	32
14. OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO	35
15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	35
16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	36
17. IMPUESTOS DIFERIDOS.....	37
18. PATRIMONIO	39
19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	42
20. COSTO DE VENTAS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.....	42
21. OTROS INGRESOS	43
22. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	43
23. RESULTADO OPERACIONAL Y EBITDA	43
24. INGRESOS – COSTOS FINANCIEROS	44
25. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE	44
26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	45
27. MEDIO AMBIENTE	45
28. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE	45
29. FACTORES DE RIESGO (NO AUDITADO)	47
30. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES.....	49
31. HECHOS RELEVANTES.....	50
32. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA	51
33. GARANTÍAS DIRECTAS	51
34. HECHOS POSTERIORES	52

Estados Financieros

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

31 de diciembre de 2024 y 2023

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	23.859	367.475
Otros activos no financieros	6	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	139	217.036
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	13	3.398.456	962
Activos por impuestos corrientes	7	-	329
Total de activos corrientes distintos de los activo o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		3.422.454	585.802
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	8	-	6.575.878
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		3.422.454	7.161.680
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros no corrientes	6	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	13	14.884.695	2.818.296
Propiedades de inversión	10	113.328.605	105.876.871
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	92.200	92.200
Propiedades, planta y equipo	9	315.961	353.520
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		128.621.461	109.140.887
TOTAL DE ACTIVOS		132.043.915	116.302.567
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	4	6.472.612	6.424.495
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	1.246.982	2.889.304
Pasivos por Impuestos corrientes	7	3.598.292	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13	14.398	243
Otras provisiones corto plazo	14	2.550.133	28.224
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	36.987	39.682
Otros pasivos no financieros	15	4.898	4.267
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		13.924.302	9.386.215
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13	609.683	555.610
Pasivo por impuestos diferidos	17	17.984.231	17.396.028
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	16	33.774	22.740
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES		18.627.688	17.974.378
TOTAL DE PASIVOS		32.551.990	27.360.593
PATRIMONIO			
Capital emitido	18	11.751.371	11.751.371
Ganancias acumuladas		85.182.720	74.632.769
Otras reservas	18	2.557.834	2.557.834
PATRIMONIO TOTAL		99.491.925	88.941.974
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		132.043.915	116.302.567

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Ingresos de actividades ordinarias	19	768.981	391.975
Costo de ventas	20	(113.695)	(101.006)
GANANCIA BRUTA		<u>655.286</u>	<u>290.969</u>
Otros ingresos	21	8.584.889	14.952.437
Gastos de administración	20	(1.574.518)	(1.288.370)
Otros gastos, por función	20	(120)	-
Otras ganancias (pérdidas)	22	9.902.252	79.531
Ingresos financieros	24	237.222	78.092
Costos financieros	24	(672.918)	(25.030)
Resultados por unidades de reajuste	25	134.496	71.125
GANANCIA (PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS		<u>17.266.589</u>	<u>14.158.754</u>
Utilidad (gasto) por impuestos a las ganancias	17c	(4.186.697)	(3.299.562)
GANANCIA (PÉRDIDA)		<u><u>13.079.892</u></u>	<u><u>10.859.192</u></u>
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A:			
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		13.079.892	10.859.192
GANANCIA (PÉRDIDA)		<u><u>13.079.892</u></u>	<u><u>10.859.192</u></u>
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		2,3003	1,9097
GANANCIA POR ACCIÓN			
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas (pesos)		2,3003	1,9097
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		<u>2,3003</u>	<u>1,9097</u>

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Estados de resultados integrales		
Ganancia (pérdida)	<u>13.079.892</u>	<u>10.859.192</u>
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación después de división	-	-
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos	-	-
Impuestos a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo		
Impuestos a las ganancias acumulados relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios de revaluación de otro resultado integral	-	-
Total otro resultado integral	-	-
Saldo al 31.12.2024	-	-
Total resultado integral	<u>13.079.892</u>	<u>10.859.192</u>

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido	Otras reservas				
	Acciones	Otras reservas varias	Superavit de revaluación	Total Otras reservas	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora
	Capital en acciones					
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2024	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	74.632.769	88.941.974
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	13.079.892	13.079.892
Reversa provisión dividendo año anterior por presentación	-	-	-	-	9.054	9.054
Dividendo N°9	-	-	-	-	(9.054)	(9.054)
Provisión dividendo año 2024 (Nota 28)	-	-	-	-	(2.529.941)	(2.529.941)
Saldo al 31.12.2024	<u>11.751.371</u>	<u>1.756.478</u>	<u>801.356</u>	<u>2.557.834</u>	<u>85.182.720</u>	<u>99.491.925</u>

	Capital emitido	Otras reservas				
	Acciones	Otras reservas varias	Superavit de revaluación	Total Otras reservas	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora
	Capital en acciones					
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2023	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	63.782.631	78.091.836
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	10.859.192	10.859.192
Reversa provisión dividendo año anterior por presentación	-	-	-	-	770.176	770.176
Dividendo N°8	-	-	-	-	(770.176)	(770.176)
Provisión dividendo año 2023 (Nota 28)	-	-	-	-	(9.054)	(9.054)
Saldo al 31.12.2023	<u>11.751.371</u>	<u>1.756.478</u>	<u>801.356</u>	<u>2.557.834</u>	<u>74.632.769</u>	<u>88.941.974</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO POR LOS PERÍODOS TERMINADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	01.01.2024 31.12.2024 M\$	01.01.2023 31.12.2023 M\$
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	784.782	391.976
Otros cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	234.975	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(997.144)	(747.663)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(177.515)	(233.391)
Otros pagos por actividades de operación	(381.336)	(293.130)
Impuestos a las ganancias reembolsados (cobrados)	327	310
Otros cobros intercompañía	2.706	3.562
Otros pagos intercompañía	(2.706)	(3.562)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(535.911)	(881.898)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas	(15.152.000)	(4.100.000)
Cobros a entidades relacionadas	3.247.847	1.438.404
Venta de propiedades de inversión	16.788.073	-
Compras de propiedades de inversión	(894.546)	(6.461.828)
Intereses recibidos (intercambio)	177.949	-
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	2.993.831
Otros pagos intercompañía	(3.398.456)	-
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de inversión	768.867	(6.129.593)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	6.409.204
Préstamos de entidades relacionadas	100.000	540.000
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(100.000)	-
Dividendos pagados (Nota 14)	(9.054)	(770.176)
Intereses pagados (Nota 4)	(567.518)	(1.857)
Pagos de pasivos por arrendamientos IFRS 16	-	(1.285)
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de financiación	(576.572)	6.175.886
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(343.616)	(835.605)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(343.616)	(835.605)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	367.475	1.203.080
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período (Nota 3)	23.859	367.475

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inmobiliaria San Patricio S.A. se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N°837, y está sujeta a fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”).

Constitución y objeto de la Sociedad

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Melón S.A. (Ex Empresas Melón S.A.), celebrada el 25 de febrero de 2004, se acordó la división de Empresas Melón S.A., que siguió operando como la continuadora legal e Inmobiliaria San Patricio S.A. (la Sociedad), con vigencia y efecto contable a contar del 1 de enero de 2004, conforme al balance general de Melón S.A. (Ex Empresas Melón S.A.) al 31 de diciembre de 2003. Producto de esta división, a la Sociedad le fueron asignados los terrenos ubicados en la comuna de San Bernardo y Pudahuel por un valor neto de M\$12.421.882 (históricos) y un patrimonio equivalente.

El objetivo principal de Inmobiliaria San Patricio S.A. es participar en el negocio inmobiliario, para cuyos efectos podrá adquirir, administrar, explotar, comercializar, arrendar, subarrendar, comprar y vender toda clase de bienes inmuebles; subdividir, lotear y urbanizar toda clase de predios para fines habitacionales, comerciales, industriales, agrícolas o forestales; producción, elaboración, industrialización y comercialización de bienes forestales, madera en todas sus formas, incluyendo para tales fines la adquisición y explotación de predios y, en general, realizar todo lo relacionado con las actividades antes mencionadas.

En el año 2014 las empresas del Grupo Melón realizaron un proceso de reestructuración societaria, con el fin de separar el negocio cementero del negocio inmobiliario.

Este proceso de reestructuración implicó la división de Melón S.A. en dos sociedades anónimas abiertas, subsistiendo Melón como continuadora legal y constituyéndose una nueva sociedad producto de la división denominada Santa Bárbara S.A.

Luego la sociedad Santa Bárbara S.A. se fusionó por incorporación en Inmobiliaria San Patricio S.A. (“San Patricio”), fusión que se materializó en el mes de septiembre de 2014. Por consiguiente, la sociedad Santa Bárbara S.A. se disolvió, sucediéndola San Patricio en todos sus derechos y obligaciones y pasando todos los accionistas de Santa Bárbara a ser accionistas de San Patricio.

Con fecha 28 de mayo de 2015 la Comisión para el Mercado Financiero emite el Certificado de Disolución de Santa Bárbara S.A. en sus registros, por haber sido absorbida por Inmobiliaria San Patricio S.A., pasando esta última a ser la sucesora y continuadora legal de la primera cuyo efecto y vigencia, contable y financiera, rige a partir del 31 de diciembre de 2014.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA (CONTINUACIÓN)

En mayo de 2015, buscando nuevas oportunidades de negocio, Inmobiliaria San Patricio S.A., amplió su giro incorporando actividades de generación de energías alternativas.

Con fecha 26 de diciembre 2023 se amplió el objeto social incorporando prestación de servicios de asesoría, corretaje y de intermediación especialmente en materias inmobiliarias, la ejecución y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios y de construcción, en todas sus ramas y formas, incluyendo la posibilidad de subcontratación para la ejecución de dichas obras y la proyección y ejecución de obras de ingeniería.

La Sociedad es filial directa de Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa. en un 98,95%. Esta última pertenece a las sociedades Breca Cementos S.A.C con un 26,15% y a Minera Latinoamericana S.A.C. con un 73,85%.

La Sociedad ha realizado actividades operacionales relacionadas a conceptos por arriendos de terrenos y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de los terrenos asignados en la división.

La Sociedad tiene su domicilio social y oficinas en Isidora Goyenechea 2800 piso 13, Las Condes, Santiago de Chile.

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 17 de febrero de 2025.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre 2024 y 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria San Patricio S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y sus correspondientes notas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional y de presentación de la Compañía. Todos los valores están expresados en miles de pesos, excepto cuando se indica lo contrario.

2.2. Responsabilidad de la información y juicios de la Administración

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios, conforme a las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, especialmente en la valorización de los activos (terrenos).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, de acuerdo con NIC 8 de políticas contables, cambios en estimaciones y errores.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

2.3. Comparabilidad de la información

Inmobiliaria San Patricio S.A. presenta sus estados financieros en todos sus aspectos significativos y sin reservas, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, permitiendo su comparabilidad a nivel cuantitativo y cualitativo.

2.4. Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.
- Estados de Resultados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.
- Estados de Resultados Integrales por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.
- Estados de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

2.5. Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional").

Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, que es además la moneda funcional de la Sociedad.

Tipos de cambio utilizados al cierre	31.12.2024	31.12.2023
Unidad de fomento	\$ 38.416,69	\$ 36.789,36

b) Transacciones y saldos

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

2.5. Transacciones en moneda extranjera (continuación)

Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a costo histórico, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción inicial. Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a su valor razonable, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigente a la fecha de determinación del valor razonable.

2.6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar basado en el modelo de pérdidas crediticias esperadas según lo establecido en NIIF 9.

La Compañía constituye una provisión de deudores incobrables considerando la antigüedad de la cartera, el estado de cobranza judicial y otras situaciones específicas que pudieran afectar a algún cliente en particular, excluyendo a ciertos clientes cuyo perfil de riesgo crediticio es bajo.

La Compañía utiliza método simplificado para la estimación de la cartera.

2.7. Propiedades, plantas y equipos

Las propiedades, plantas y equipos están medidos a su costo histórico menos su correspondiente depreciación y menos pérdida por deterioro (si las hubiere). El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

Los terrenos no se deprecian. Las obras en curso se traspasan a propiedades, planta y equipos una vez finalizado el período de prueba cuando se encuentran disponibles para su uso, a partir de cuyo momento comienza su depreciación.

La depreciación en los activos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles económicas estimadas.

2.8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión que posee la Compañía corresponden principalmente a terrenos y se valorizan de acuerdo a NIC 40 y se mantienen para la obtención de rentabilidad a través de rentas de largo plazo. Las propiedades de inversión se contabilizan anualmente al valor razonable. Los ajustes al valor razonable son contabilizados en otros ingresos.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

2.9. Derechos de agua

Los derechos de agua adquiridos por la Compañía corresponden al derecho de aprovechamiento consuntivo de aguas subterráneas y fueron registrados a su valor de compra (costo).

Los derechos son a perpetuidad (vida útil indefinida) y no son amortizables. Sin embargo, anualmente son sometidos a evaluación de deterioro o cuando existen factores que indiquen una posible pérdida de valor.

2.10. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos en bancos, además de depósitos a plazo menores a 90 días.

2.11. Capital emitido

El capital emitido está representado por acciones ordinarias.

2.12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar y los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente se valorizan por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

2.13. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El cargo por impuesto a la renta se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera. El importe de los impuestos diferidos se obtiene a partir de las diferencias temporarias que surgen por diferencias entre la base contable y tributaria de los activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se registran de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

Los activos por impuestos diferidos y créditos tributarios se reconocen únicamente cuando se considera probable que existan ganancias tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias y hacer efectiva la utilización de créditos tributarios.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

2.14. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

- (i) La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- (ii) Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y
- (iii) El importe se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.15. Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio en las cuentas anuales en el período en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas de la Sociedad.

La Compañía provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% del resultado del mismo, menos dividendos distribuidos en forma provisoria de acuerdo a la Ley N°18.046, como dividendo mínimo, dado que dicha ley obliga distribución de al menos el 30% del resultado financiero del ejercicio, a menos que la Junta de Accionistas disponga lo contrario por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto.

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se expuso la necesidad de cambiar la política de dividendo, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles.

De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la Sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos.

Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

2.16. Reconocimiento de ingresos

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño contractual mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

2.16. Reconocimiento de ingresos (continuación)

El ingreso se reconocerá en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño, a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

La contraprestación que se compromete en un contrato puede incluir importes fijos, importes variables o ambos.

Arriendo

Los ingresos corresponden al arrendamiento de terrenos y se reconocen siempre que los beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

2.17. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)

A) Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a NIIF, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada.

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
NIIF 9 y NIIF 7	Clasificación y medición de los instrumentos financieros	1 de enero de 2026
NIIF 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, Mejoras anuales a las NIIF		1 de enero de 2026
NIIF 10 y NIC 7		
NIIF 9 e NIIF 7	Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza	1 de enero de 2026

NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio – Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio spot cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

2.17. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) (continuación)

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio spot porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede reexpresar información comparativa.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la norma una vez entre en vigencia.

NIIF 9 e NIIF 7 Clasificación y Medición de los Instrumentos Financieros

En mayo de 2024, el Consejo emitió enmiendas a la clasificación y medición de los instrumentos financieros que:

Clarifican que un pasivo financiero se da de baja en cuentas en la “fecha de liquidación”, es decir, cuando la obligación vinculada se cumple, se cancela, expira o el pasivo de otro modo califica para su baja en cuentas. También introduce una opción de política contable para dar de baja en cuentas los pasivos financieros que se liquidan a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación si se cumplen ciertas condiciones.

Clarifican cómo evaluar las características del flujo de efectivo contractual de los activos financieros que incluyen características ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) y otras características contingentes similares.

Clarifican el tratamiento de los activos sin recurso y los instrumentos vinculados contractualmente. Requieren revelaciones adicionales en la NIIF 7 para activos y pasivos financieros con términos contractuales que hacen referencia a un evento contingente (incluidos aquellos que están vinculados a ASG) e instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

2.17. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) (continuación)

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Las entidades pueden adoptar anticipadamente las modificaciones que se relacionan con la clasificación de activos financieros más las revelaciones relacionadas y aplicar las otras modificaciones más adelante.

Los nuevos requisitos se aplicarán retrospectivamente con un ajuste en el saldo de apertura de los resultados acumulados. No es necesario reexpresar períodos anteriores.

Además, se requiere que una entidad revele información sobre los activos financieros que cambian su categoría de medición debido a las modificaciones.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la norma una vez entre en vigencia.

NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

En abril de 2024, la Junta emitió la NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros ("NIIF 18") que reemplaza la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. NIIF 18 introduce nuevas categorías y subtotales en el estado de resultados. También requiere la revelación de medidas de desempeño definidas por la administración (tal como se definen) e incluye nuevos requisitos para la ubicación, agregación y desagregación de la información financiera.

Estado de resultados

Se requerirá que una entidad clasifique todos los ingresos y gastos dentro de su estado de resultados en una de cinco categorías: operativos; de inversión; de financiación; impuestos sobre las ganancias; y operaciones discontinuadas. Además, NIIF 18 requiere que una entidad presente subtotales y totales para "ganancia o pérdida operativa", "ganancia o pérdida antes de financiamiento e impuestos sobre las ganancias" y "ganancia o pérdida".

Principales actividades de negocio

Para efectos de clasificar sus ingresos y gastos en las categorías requeridas por NIIF 18, una entidad necesitará evaluar si tiene una "actividad de negocio principal" de invertir en activos o proporcionar financiamiento a clientes, ya que se aplicarán requisitos de clasificación específicos a tales entidades. Determinar si una entidad tiene tal actividad de negocio principal específica es una cuestión de hecho y de circunstancias que requiere juicio. Una entidad puede tener más de una actividad de negocio principal.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

2.17. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) (continuación)

Medidas de desempeño definidas por la administración

NIIF 18 introduce el concepto de medida de desempeño definida por la administración (“MPM” por sus siglas en inglés) que se define como un subtotal de ingresos y gastos que una entidad utiliza en comunicaciones públicas fuera de los estados financieros, para comunicar la visión que la administración tiene de un aspecto del desempeño financiero de la entidad en su conjunto a los usuarios. NIIF 18 requiere la revelación de información sobre todas las MPMs de una entidad dentro de una sola nota a los estados financieros y requiere que se hagan varias revelaciones sobre cada MPM, incluyendo cómo se calcula la medida y una conciliación con el subtotal más comparable especificado por NIIF 18 u otra norma contable NIIF. También se proporciona orientación para determinar descripciones o etiquetas significativas para partidas que se agregan en los estados financieros.

Modificaciones resultantes a otras normas contables

Se han realizado modificaciones de alcance limitado a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las actividades de operación bajo el método indirecto de “ganancia o pérdida” a “ganancia o pérdida operativa”. También se ha eliminado en gran medida la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses en el estado de flujos de efectivo.

Además, se modifica NIC 33 Ganancias por Acción para incluir requisitos adicionales que permitan a las entidades revelar montos adicionales por acción, solo si el numerador utilizado en el cálculo cumple con criterios específicos. El numerador debe ser:

- Un importe atribuible a los accionistas ordinarios de la entidad matriz; y
- Un total o subtotal identificado por NIIF 18 o una MPM según lo definido por NIIF 18.

Algunos requisitos previamente incluidos en NIC 1 se han trasladado a NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, que ha pasado a denominarse NIC 8 Bases para la Preparación de Estados Financieros. NIC 34 Información Financiera Intermedia ha sido modificada para requerir la divulgación de las MPMs.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

2.17. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) (continuación)

NIIF 18 y las modificaciones a las demás normas contables son efectivas para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se aplicarán de forma retroactiva. La adopción anticipada está permitida la cual deberá divulgarse.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la norma una vez entre en vigencia.

NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7 Mejoras anuales a las NIIF

En julio de 2024 el Consejo emitió las mejoras anuales a las NIIF que afectan NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 e NIC 7. Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran la redacción de una norma o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, equivocaciones o conflictos entre los requisitos de las normas NIIF que pueden ser causados por descripciones imprecisas.

Estas enmiendas aplican para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la norma una vez entre en vigencia.

B) Las normas, interpretaciones y enmiendas a NIIF que entraron en vigencia a la fecha de los Estados Financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
NIIF 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
NIC 7 y NIIF 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

2.17. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) (continuación)

NIC 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

La Administración de la Sociedad evaluó esta enmienda y no tiene un impacto en los estados de situación financiera de la Sociedad en el período de su aplicación inicial.

NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

2.17. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) (continuación)

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de NIIF 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de NIIF 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de NIIF 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que este conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la NIIF 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de NIIF 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con NIC 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con NIC 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma NIIF 16.

La Administración de la Sociedad evaluó esta enmienda y no tiene un impacto en los estados de situación financiera de la Sociedad en el período de su aplicación inicial.

NIC 7 y NIIF 7 – Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

2.17. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) (continuación)

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del periodo sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la NIIF 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del período de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

La Administración de la Sociedad evaluó esta enmienda y no tiene un impacto en los estados de situación financiera de la Sociedad en el período de su aplicación inicial.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldos en bancos	23.859	367.475
Total de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>23.859</u>	<u>367.475</u>

El saldo de banco está compuesto por dineros mantenidos en cuentas corrientes bancarias, no presenta restricciones de ningún tipo y su valor libro es igual a su valor razonable.

Los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo incluidos en el Estado de Situación Financiera, no difieren del presentado en el Estado de Flujos de Efectivo.

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 Inmobiliaria San Patricio S.A. no posee líneas de créditos bancarias contratadas.

4. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES.

Los pasivos financieros corrientes están compuestos según el siguiente detalle:

Pasivo	Corrientes	
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Préstamos que devengan intereses (a)	6.472.612	6.424.495
Total	<u>6.472.612</u>	<u>6.424.495</u>

4. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (Continuación)

a) Préstamos que devengan intereses

Corriente			31.12.2024												
Banco o Institución Financiera			Entidad Deudora						Tasa		Vencimientos			Interés No Devengado	
Rut	Nombre	País	Rut	Nombre	Fecha Otorgamiento	Fecha Renovación	Fecha Vencimiento	Nominal	Efectiva	Tipo	Hasta 90 días	+ 90 días hasta 1 año	Total	M\$	Total
97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	99.551.480-K	Inmobiliaria San Patricio S.A.	22-12-2023	19-12-2024	19-12-2025	6,780	6,780	Fija	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
										Total	-	6.472.612	6.472.612	14.600	6.487.212
												6.472.612	6.472.612	14.600	6.487.212
Corriente			31.12.2023												
Banco o Institución Financiera			Entidad Deudora						Tasa		Vencimientos			Interés No Devengado	
Rut	Nombre	País	Rut	Nombre	Fecha Otorgamiento	Fecha Renovación	Fecha Vencimiento	Nominal	Efectiva	Tipo	Hasta 90 días	+ 90 días hasta 1 año	Total	M\$	Total
97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	99.551.480-K	Inmobiliaria San Patricio S.A.	22-12-2023	-	20-12-2024	8,712	9,543	Fija	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
										Total	3.088	6.421.407	6.424.495	604.960	7.029.455
											3.088	6.421.407	6.424.495	604.960	7.029.455

El siguiente detalle sólo significa una mayor revelación de los pasivos de financiación que se muestran a continuación.

Conceptos	Saldo final al 31.12.2023	Flujos de efectivo	Cambios no monetarios		Saldo final al 31.12.2024
			Devengo de intereses		
	M\$	M\$	M\$		M\$
Préstamos con entidades financieras a corto plazo	6.424.495	(567.518)	615.635		6.472.612
Total	6.424.495	(567.518)	615.635		6.472.612

5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Facturas por cobrar	24.000	24.100
Otras cuentas por cobrar (1)	139	216.936
Sub - Total	24.139	241.036
Estimación para pérdidas por deterioro	(24.000)	(24.000)
Total	139	217.036

(1) Contiene transacción de terreno Pudahuel (1,18 ha) por UF 12.000. La Sociedad recibió un pago de UF 6.000. Saldo se canceló una vez que la dirección de Obras Municipales acreditó la resolución de modificación de deslindes y registro en conservador de Bienes Raíces.

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar basado en el modelo de pérdidas crediticias esperadas según lo establecido en NIIF 9.

La Compañía constituye una provisión de deudores incobrables considerando la antigüedad de la cartera, el estado de cobranza judicial y otras situaciones específicas que pudieran afectar a algún cliente en particular, excluyendo a ciertos clientes cuyo perfil de riesgo crediticio es bajo.

La Compañía utiliza método simplificado para la estimación de la cartera.

	Total M\$	Saldos Vigentes M\$	Saldos Vencidos al 31 de diciembre de 2024		
			61-90 días M\$	91-180 días M\$	180 días y + M\$
Deudores comerciales					
Facturas por cobrar	24.000	-	-	-	24.000
Otras cuentas por cobrar	139	139	-	-	-
Sub - total	24.139	139	-	-	24.000
Estimación para pérdidas por deterioro	(24.000)	-	-	-	(24.000)
Total	139	139	-	-	-
	Total M\$	Saldos Vigentes M\$	Saldos Vencidos al 31 de diciembre de 2023		
			61-90 días M\$	91-180 días M\$	180 días y + M\$
Deudores comerciales					
Facturas por cobrar	24.100	100	-	-	24.000
Otras cuentas por cobrar	216.936	216.936	-	-	-
Sub - total	241.036	217.036	-	-	24.000
Estimación para pérdidas por deterioro	(24.000)	-	-	-	(24.000)
Total	217.036	217.036	-	-	-

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro otros activos no financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Otros activos no financieros no corrientes	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar I.Municipalidad de La Calera	5.613	5.613
Provisión cuenta por cobrar	<u>(5.613)</u>	<u>(5.613)</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

7. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

a) La composición de las cuentas de activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Crédito Sence (2)	-	329
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>329</u></u>

b) La composición de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Cuentas por pagar por impuestos corrientes	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Crédito Sence (1)	(202)	-
Provisión Impto. Primera Categoría (1)	<u>3.598.494</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>3.598.292</u></u>	<u><u>-</u></u>

(1) Año Tributario 2025

(2) Año tributario 2024

8. ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICIÓN CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

Los activos no corrientes mantenidos para la venta corresponden a terrenos que fueron comprometido para venta durante el año 2024. Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, el compromiso quedó formalizado a través de una promesa de compraventa ante notario. Anteriormente, estos terrenos estaban clasificados como Propiedades de Inversión.

La venta fue concretada con fecha 28 de noviembre de 2024, generando un resultado para la Sociedad de M\$ 18.397.646.

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Activos clasificados como mantenidos la venta	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Terreno	-	6.575.878
Total	-	6.575.878

Los activos cumplen los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta y han sido valorizados al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable.

A continuación, se presenta el movimiento de activos mantenidos para la venta durante el año 2024:

Movimiento Activos clasificados como mantenidos para la venta	M\$
Saldo inicial 31.12.2023	6.575.878
Diferencia mayor costo (*)	1.938.127
Costo real baja	<u>(8.514.005)</u>
Saldo final al 31.12.2024	<u>-</u>

(*) Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 se hizo una estimación del costo el cual fue corregida con la información definitiva de venta del año 2024, reflejando el costo real.

9. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

- a) La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Otras propiedades, planta y equipo, neto	315.961	353.520
Propiedades, planta y equipo, neto	<u>315.961</u>	<u>353.520</u>

- b) El movimiento del rubro propiedades, planta y equipo es el siguiente:

	Terrenos	Otras propiedades, planta y equipo, neto	Total de propiedades, planta y equipo, neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2024 (neto de depreciación acumulada)	-	353.520	353.520
Gastos por depreciación	-	(113.695)	(113.695)
Reclasificación (ver nota 10)	-	76.136	76.136
Total movimientos	-	<u>(37.559)</u>	<u>(37.559)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2024	-	<u>315.961</u>	<u>315.961</u>
	Terrenos	Otras propiedades, planta y equipo, neto	Total de propiedades, planta y equipo, neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2023 (neto de depreciación acumulada)	-	454.526	454.526
Gastos por depreciación	-	<u>(101.006)</u>	<u>(101.006)</u>
Total movimientos	-	<u>(101.006)</u>	<u>(101.006)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	-	<u>353.520</u>	<u>353.520</u>

- c) La sociedad no tiene bienes de propiedades, planta y equipo que se encuentren temporalmente paralizados y/o temporalmente fuera de servicio.
- d) La sociedad no tiene bienes de propiedades, planta y equipo clasificados como mantenidos para la venta, según se indica en párrafo 76 (c) de la NIC 40.
- e) La sociedad no tiene bienes de propiedades, planta y equipo que su valor razonable sea significativamente mayor que su valor en libro.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presentan los saldos del rubro propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Terrenos San Bernardo, Pudahuel, Copiapó, Bosques y otros.	113.328.605	105.876.871
Total	113.328.605	105.876.871
Movimiento	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo inicial	105.876.871	91.391.736
Ajuste a valor razonable (a)	8.571.451	14.952.437
Adiciones	894.546	6.461.828
Reclasificación a PPE (ver nota 9)	(76.136)	-
Bajas transacción terreno	-	(353.252)
Reclasif. activos mantenidos para la venta (Ver nota 8)	(1.938.127)	(6.575.878)
Total movimientos	7.451.734	14.485.135
Saldo final	113.328.605	105.876.871

(*) Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 se realizó un cálculo lineal respecto al valor libro del terreno comprometido para la venta, sin embargo, al momento de esta concretarse durante noviembre de 2024, el valor del terreno sufrió una variación en relación a la tasación.

1) Los activos clasificados bajo este rubro han sido considerados activos de inversión según NIC 40.

a) Las Propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable cuyos valores se basan en informes emitidos por peritos externos de la Compañía, utilizando un enfoque de mercado o muestras comparativas.

2) No existen restricciones sobre la disposición de los activos.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

Enfoque de mercado

El enfoque de mercado utilizado para la tasación de los terrenos, tiene por objetivo determinar el valor de mercado, que corresponde a la cantidad estimada, expresada en términos de dinero que razonablemente se puede esperar de una propiedad en un intercambio entre un vendedor y un comprador voluntario, con equidad para ambos, bajo ninguna presión para comprar o vender, y ambos plenamente conscientes de todos los hechos relevantes, en una fecha específica.

No corresponde determinar tasa de descuento, ya que no aplica al modelo de valorización utilizado.

Nivel valor razonable

De acuerdo con los métodos y técnicas utilizados en la determinación de valores razonables, se distinguen las siguientes jerarquías de valorización:

- Nivel 1: Precio cotizado (no ajustado) en un mercado activo para activos y pasivos idénticos;
- Nivel 2: Inputs diferentes a los precios cotizados que se incluyen en el nivel 1 y que son observables para activos o pasivos, ya sea directamente (es decir, como precio) o indirectamente (es decir, derivado de un precio); y
- Nivel 3: Inputs para activos o pasivos que no están basados en información observable de mercado (inputs no observables)

La Sociedad está considerando una valorización con enfoque en Mercado (Nivel 2), para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión y tiene por objetivo determinar el valor de mercado, que corresponde a la cantidad estimada, expresada en términos de dinero que razonablemente se puede esperar de una propiedad en un intercambio entre un vendedor y un comprador voluntario, con equidad para ambos, bajo ninguna presión para comprar o vender, y ambos plenamente conscientes de todos los hechos relevantes, en una fecha específica.

No corresponde determinar tasa de descuento, ya que no aplica al modelo de valorización utilizado.

11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El desglose del saldo de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es:

	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Derechos de agua	92.200	92.200
Total de activos intangibles distintos de la plusvalía	92.200	92.200

Movimiento Intangible

	Derechos de Agua M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2024 (neto de amortización acumulada)	92.200	92.200
Adiciones	-	-
Total movimientos	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2024	92.200	92.200

	Derechos de Agua M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2023 (neto de amortización acumulada)	92.200	92.200
Adiciones	-	-
Total movimientos	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	92.200	92.200

No se mantienen activos intangibles en uso que se encuentran totalmente amortizados.

Los activos intangibles con vidas útiles indefinidas no son amortizados, pero sí se realiza una prueba de deterioro anual, individualmente o a nivel de unidad generadora de efectivo. La condición de un activo intangible con una vida indefinida es revisada anualmente para determinar si la evaluación continúa siendo adecuada. Si no es así, el cambio en la evaluación de vida útil indefinida a definida es realizado en forma prospectiva.

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

- a. El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Proveedores	102.838	99.041
Acreedores varios (1)	<u>1.144.144</u>	<u>2.790.263</u>
Total	<u>1.246.982</u>	<u>2.889.304</u>

(1) Saldo contiene anticipo como garantía de cliente por M\$ 1.127.671 el cual corresponde a pago opción compra venta de terreno. El derecho de opción preferente de compra se encontrará vigente hasta el 30 de junio de 2027.

A diciembre 2024 Inmobiliaria San Patricio paga el 90% de la nómina a 30 días y el 10% desde 31 a 60 días.

En diciembre 2023 pagaba el 90% de la nómina a 30 días y el 10% desde 31 a 60 días.

- b. La clasificación de acreedores y otras cuentas por pagar es el siguiente:

Acreedores y otras cuentas por pagar	Saldos al 31.12.2024			
	Total	Hasta 30 días	Entre 31 y 60 días	61 días y más
	M\$	M\$	M\$	
Bienes	1.127.671	-	-	1.127.671
Servicios	119.311	107.380	11.931	-
Total	<u>1.246.982</u>	<u>107.380</u>	<u>11.931</u>	<u>1.127.671</u>

Acreedores y otras cuentas por pagar	Saldos al 31.12.2023			
	Total	Hasta 30 días	Entre 31 y 60 días	61 días y más
	M\$	M\$	M\$	
Bienes	2.777.440	-	-	2.777.440
Servicios	111.864	100.678	11.186	-
Total	<u>2.889.304</u>	<u>100.678</u>	<u>11.186</u>	<u>2.777.440</u>

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (Continuación)

- c. Los principales proveedores y sus porcentajes de representatividad al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

Principales proveedores		31.12.2024
96.691.330-4	DICTUC S.A.	14,28%
77.668.357-4	FORESTAUSTRAL SPA.	13,79%
77.822.405-4	DUPLA DOS SPA.	10,63%
96.774.640-1	MELON SERVICIOS COMPARTIDOS S.A.	9,72%
77.700.659-2	ASESORIAS CEPD LTDA.	8,67%
76.401.532-0	INVERSIONES CONSTRUCTORA Y GESTION INMOBILIARIA.	7,54%
77.708.142-K	SOCIEDAD DE PROFESIONALES GFSU ABOGADOS.	3,91%
77.742.852-7	GO SERVICE INDUSTRY SPA.	3,91%
77.712.368-8	PATRICIO WALKER Y COMPANIA LTDA.	3,78%
76.898.409-3	SCQ SERVICIOS SPA.	2,67%

Principales proveedores		31.12.2023
76.145.211-8	DUPLA DISEÑO URBANO Y PLANIFICACIÓN SPA.	16,03%
77.742.852-7	GO SERVICE INDUSTRY SPA.	14,12%
76.536.461-2	FORESTAUSTRAL SPA.	13,90%
77.668.357-4	AGR. FORESTAL E INMOB. BOSQUE DE TINEOS.	9,73%
76.026.031-2	ASESORIAS CEPD LTDA.	4,40%
77.700.659-2	DCV REGISTROS S.A.	3,43%
76.152.075-K	SOCIEDAD MITIGA LTDA.	3,42%
96.964.310-3	EY SERV. PROF. AUDITORIA Y ASESORIAS LTDA.	2,85%
76.127.527-5	SOCIEDAD DE SERVICIOS DE INGENIERÍA FORESTAL.	2,81%
89.907.300-2	KPMG AUDITORES CONSULTORES LTDA.	2,68%

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones con empresas relacionadas al cierre de cada ejercicio se presentan a continuación:

A.1) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Moneda o und. Reaj.	Corriente	
							31.12.2024	31.12.2023
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A.	Chile	Filial de la Matriz Chilena	Anticipo compra terreno	30 días	Pesos	M\$ 3.398.456	-
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Chile	Filial de la Matriz Chilena	Servicios administrativos	30 días	Pesos	-	962
Total							<u>3.398.456</u>	<u>962</u>

A.2) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Moneda o und. Reaj.	No Corriente	
							31.12.2024	31.12.2023
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Matriz Chilena	Préstamo Intercl.	Mas de 360 días	Pesos	M\$ 14.884.695	M\$ 2.818.296
Total							<u>14.884.695</u>	<u>2.818.296</u>

B.1) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Moneda o und. Reaj.	Corriente	
							31.12.2024	31.12.2023
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Matriz Chilena	Servicios Corporativos	30 días	Pesos	M\$ 549	M\$ 243
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Chile	Filial de la Matriz Chilena	Servicios administrativos	30 días	Pesos	13.849	-
Total							<u>14.398</u>	<u>243</u>

B.2) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Moneda o und. Reaj.	No Corriente	
							31.12.2024	31.12.2023
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Chile	Filial de la Matriz Extranjera	Préstamos Intercl.	Mas de 360 días	Pesos	M\$ 609.683	M\$ 555.610
Total							<u>609.683</u>	<u>555.610</u>

El Título XVI de la Ley sobre Sociedades Anónimas, y demás normas pertinentes, exige que las transacciones de una sociedad anónima abierta con partes relacionadas sean en términos similares a los que habitualmente prevalecen en el mercado. Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no posee otras transacciones significativas con partes relacionadas de las ya informadas en estos estados financieros. En las cuentas por cobrar de las sociedades se han producido cargos y abonos a cuentas corrientes debido a facturación por ventas de servicios administrativos, corporativos y arriendos.

Dada la naturaleza de las transacciones, así como las condiciones contractuales de las mismas, estas cuentas por cobrar no están afectas a riesgo de deterioro. Las condiciones del Mandato Mercantil son corrientes y Cuenta Corriente Mercantil no corrientes, devengando un interés a una tasa variable que se ajuste a las condiciones de mercado. Para el caso de las ventas y prestación de servicios, éstas tienen un vencimiento de corto plazo (inferior a un año) y las condiciones de vencimiento para cada caso varían en virtud de la transacción que las genera.

Las condiciones del Mandato Mercantil son corrientes y Cuenta Corriente Mercantil no corrientes, devengando un interés a una tasa variable que se ajuste a las condiciones de mercado.

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

a) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2024		31.12.2023	
				Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono	Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono
				M\$	M\$	M\$	M\$
CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS CORRIENTES							
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Recuperación de gastos	2.706	-	-	-
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Cobros recibidos	2.706	-	3.562	-
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Nota de crédito por recibir	-	-	962	-
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Cobros recibidos	962	-	4.354	4.354
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Facturas por cobrar arriendos de terrenos	358.549	358.549	365.612	365.612
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Cobros recibidos por arriendo de terrenos	358.549	-	365.612	-
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Facturas por cobrar arriendos de terrenos	366.365	366.365	-	-
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Cobros recibidos por arriendo de terrenos	366.365	-	-	-
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Pago realizado (anticipo) compra terreno	3.398.456	-	-	-
CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS NO CORRIENTE							
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Préstamo a Intercía.	15.152.000	-	4.100.000	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Pagos recibidos	3.247.847	-	1.438.404	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Intereses y reajustes	340.195	340.195	156.700	156.700
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Pago Intereses y reajustes	177.949	-	-	-
CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS CORRIENTE							
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Compra propiedad de inversión	-	-	6.461.828	-
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Pagos realizados	-	-	6.461.828	-
78.465.110-K	Melón Aridos Ltda.	Filial de la Matriz Chilena	Compra propiedad de inversión	595.392	-	-	-
78.465.110-K	Melón Aridos Ltda.	Filial de la Matriz Chilena	Pagos realizados	595.392	-	-	-
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Facturas por pagar administración	112.021	(112.021)	114.784	(114.784)
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Pagos realizados	98.172	-	114.784	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Facturas por pagar administración	6.118	(6.118)	13.914	(13.914)
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Pagos realizados	5.812	-	26.574	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Recuperación de gastos	1.068	-	12.763	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Pago recuperación de gastos	1.068	-	-	-
CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS NO CORRIENTE							
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Préstamo de Intercía.	100.000	-	540.000	-
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Intereses y reajustes	54.073	(54.073)	15.610	(15.610)
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Pago realizados	100.000	-	-	-

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

b) Información sobre el Directorio y principales ejecutivos de la administración

Inmobiliaria San Patricio S.A. es administrada por un Directorio de cinco miembros titulares. La junta ordinaria de accionistas del 27 de abril de 2022, renovó el Directorio para el período 2022-2025.

El Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A. está constituido de la siguiente manera:

Directores Titulares	Cargos	Directores Suplentes
Alex Fort Brescia	Presidente	Pedro Malo Rob
Mario Brescia Moreyra	Vicepresidente	Miguel Angel Salmon Jacobs
Pedro Brescia Moreyra	Director	Nicolás Peña Leiva
Fortunato Brescia Moreyra	Director	Pablo Sanhueza Prado
Ivan Marinado Felipos	Director	Rodrigo Herrera Boekemeyer

Los directores antes indicados no perciben remuneraciones por parte de Inmobiliaria San Patricio S.A.

El Directorio no incurrió en gastos por concepto de asesorías ni dietas.

Los principales ejecutivos de Inmobiliaria San Patricio S.A. es el siguiente:

Nombre	Cargo
Emmanuel Román Catafau	Gerente General

14. OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO

	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Asesoría propiedades	14.278	15.522
Asesoría tributaria	5.914	3.648
Provisión dividendos por pagar	2.529.941	9.054
Total otras provisiones corto plazo	<u>2.550.133</u>	<u>28.224</u>

El movimiento de la provisión es el siguiente:

	Asesoría tributaria y propiedades M\$	Provisión dividendos M\$	Total otras provisiones corto plazo M\$
Saldo al 01 de enero de 2023	3.629	770.176	773.805
Provisiones y reversos del ejercicio	15.541	9.054	24.595
Pagos del ejercicio	-	(770.176)	(770.176)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>19.170</u>	<u>9.054</u>	<u>28.224</u>
Provisiones y reversos del ejercicio	1.022	2.529.941	2.530.963
Pagos del ejercicio	-	(9.054)	(9.054)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>20.192</u>	<u>2.529.941</u>	<u>2.550.133</u>

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Dividendo por pagar	979	1.328
Leyes sociales	1.825	1.712
IVA débito fiscal	234	-
Impuesto único a los trabajadores	1.860	1.227
Total de otros pasivos no financieros	<u>4.898</u>	<u>4.267</u>

16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo del rubro provisiones corrientes por beneficios a los empleados está compuesto de la siguiente manera:

	Corriente		No Corriente	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión bono de gestión-gerencial (a)	36.987	39.682	33.774	22.740
Total	<u>36.987</u>	<u>39.682</u>	<u>33.774</u>	<u>22.740</u>

(a) Provisión bono gestión-gerencial

	Bono de gestión-gerencial 31.12.2024 M\$	Bono de gestión-gerencial 31.12.2023 M\$
Saldo Inicial	62.422	61.934
Aumentos (disminuciones) del ejercicio	48.222	62.406
Pagos del ejercicio	<u>(39.883)</u>	<u>(61.918)</u>
Saldo Final	<u>70.761</u>	<u>62.422</u>

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Información general.

Al 31 de diciembre de 2024 la sociedad determinó una provisión de impuesto a la renta de primera categoría por M\$3.598.494.

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad no determinó una provisión por impuestos de primera categoría por determinar una pérdida tributaria (Nota 7).

b) Activos y pasivos diferidos

Detalle diferencias temporales

Activos por impuestos diferidos	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Provisiones	26.005	25.568
Pérdida Tributaria	-	970.265
Total activos por impuestos diferidos	26.005	995.833
 Pasivos por impuestos diferidos	 31.12.2024 M\$	 31.12.2023 M\$
Beneficios Post empleados	9.119	6.140
Propiedades de inversión	(17.987.295)	(18.365.634)
Préstamos	-	(13.486)
Otros	(32.060)	(18.881)
Total pasivos por impuestos diferidos	(18.010.236)	(18.391.861)
Posición neta de impuestos diferidos	(17.984.231)	(17.396.028)

31.12.2024 31.12.2023

Detalle posición neta de impuestos diferidos

	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos por impuestos diferidos	26.005	995.833
Pasivos por impuestos diferidos	(18.010.236)	(18.391.861)
Posición neta de impuestos diferidos	(17.984.231)	(17.396.028)

Detalle Impuestos Diferidos	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo Inicial	(17.396.028)	(14.096.466)
I. Diferido (Resultado Ejercicio)	(588.203)	(3.299.562)
Impuesto diferido neto	(17.984.231)	(17.396.028)

17. IMPUESTOS DIFERIDOS (Continuación)

c) Gasto por impuesto a las ganancias

A continuación, se presenta el gasto registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Gasto por impuesto a las ganancias		
Gasto por impuestos corrientes	(3.598.494)	-
Gastos por impuestos corrientes, neto, total	(3.598.494)	-
Gasto (ingreso) por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	(588.203)	(3.299.562)
Gastos por impuestos diferidos	(588.203)	(3.299.562)
Gasto por impuesto a las ganancias	(588.203)	(3.299.562)
Utilidad (Pérdida) por impuesto a las ganancias	(4.186.697)	(3.299.562)

d) Conciliación de impuestos

Conciliación entre el impuesto a las ganancias que resultará de aplicar la tasa de impuesto a la renta vigente en el país y el ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias:

Conciliación del ingreso por impuestos utilizando la tasa legal con el ingreso (gasto) por impuesto utilizando la tasa efectiva	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Ganancia (pérdida) del año	17.266.589	14.158.754
Tasa de impuestos vigente	27,0%	27,0%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(4.661.979)	(3.822.864)
Gastos no deducibles impositivamente	-	(27)
CM Pérdida tributaria	40.752	35.364
CM Patrimonio tributario	434.530	487.965
Otros	-	-
Total ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa legal	475.282	523.302
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	(4.186.697)	(3.299.562)
Tasa Efectiva	24,25 %	23,30 %

e) Sistema de Tributación Parcialmente Integrado.

Con fecha 24 de febrero de 2020 fue publicada en el Diario Oficial la Ley N°21.210 que moderniza la Legislación Tributaria.

Entre sus principales modificaciones establece como régimen único de tributación para grandes empresas el sistema parcialmente integrado, con una tasa de 27%. Se elimina el sistema de renta atribuida implementado en la reforma tributaria Ley N°20.780 del 2014.

18. PATRIMONIO

Política de dividendos.

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se establece cambiar la política de dividendos, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles. De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos.

Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

El total de las acciones se encuentran suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2024.

	31.12.2024	31.12.2023
	Unidades	Unidades
Nro de acciones suscritas	5.686.257.343	5.686.257.343
Nro de acciones pagadas	5.686.257.343	5.686.257.343
Nro de acciones con derecho a voto	5.686.257.343	5.686.257.343
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Capital suscrito	11.751.371	11.751.371
Capital pagado	11.751.371	11.751.371

El capital al 31 de diciembre de 2024 de la Sociedad es la cantidad de \$11.751.371.570, dividido en 5.686.257.343 acciones, ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Movimiento del capital

El saldo inicial de capital previo a las disminuciones era de \$12.179.482.229 dividido en 5.727.891.780 acciones.

Con fecha 25 de noviembre de 2015 se suscribe una primera escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma de doce mil noventa y un millones setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos treinta y cuatro pesos (\$12.091.754.234) dividido en 5.686.634.159 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

18. PATRIMONIO (Continuación)

Con fecha 19 de diciembre de 2015 se suscribe una segunda escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma de doce mil noventa y un millones setecientos cincuenta y dos mil ciento ocho pesos, (\$12.091.752.108) dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones seiscientos treinta y tres mil ciento cincuenta y nueve acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Con fecha 10 de febrero de 2016 se suscribe una tercera escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones setecientos sesenta y seis mil doscientos ochenta y nueve pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones doscientas noventa y cinco mil setecientos treinta acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Con fecha 30 de marzo de 2016, se suscribe una escritura de rectificación de declaración de disminución de capital de San Patricio, en virtud de la cual se rectifica la escritura de declaración de disminución de capital de fecha 25 de noviembre de dos mil quince. En virtud de esta rectificación, se declara que el monto correcto de la disminución de pleno derecho en el capital de la sociedad, esto es, que el capital de Inmobiliaria San Patricio S.A. ha disminuido de la suma de doce mil ciento setenta y nueve millones cuatrocientos ochenta y dos mil doscientos veintinueve pesos, dividido en cinco mil setecientos veintisiete millones ochocientos noventa y un mil setecientos ochenta acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos cuarenta y un mil quinientos trece pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones trescientos tres mil cuarenta y seis acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal.

Con fecha 30 de marzo de 2016, se suscribe una escritura de rectificación de declaración de disminución de capital de San Patricio, en virtud de la cual se rectifica la escritura de declaración de disminución de capital de fecha 18 de diciembre de 2015. En virtud de esta rectificación, se declara que el monto correcto de la disminución de pleno derecho en el capital de la sociedad, esto es, que el capital de Inmobiliaria San Patricio S.A. ha disminuido de la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos cuarenta y un mil quinientos trece pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones trescientos tres mil cuarenta y seis acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos treinta y un mil doscientos treinta pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones trescientas dos mil cuarenta y seis acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal.

18. PATRIMONIO (Continuación)

Por último, con fecha 1 de abril de 2016, se suscribe una cuarta escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones trescientos setenta y un mil quinientos setenta pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones doscientas cincuenta y siete mil trescientas cuarenta y tres acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Capital

El movimiento del capital es el siguiente:

	Monto M\$	N° acciones
Saldo inicial previo a disminuciones	12.179.482	5.727.891.780
Disminución capital:		
Noviembre 2015	(427.641)	(41.588.734)
Diciembre 2015	(10)	(1.000)
Febrero 2016	(65)	(6.316)
Abril 2016	(395)	(38.387)
Total al 31.12.2024	<u>11.751.371</u>	<u>5.686.257.343</u>

Durante el año 2024 no hubo movimientos de capital.

Otras reservas.

El saldo de otras reservas está compuesto de la siguiente forma:

	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Corrección monetaria de Capital por período de convergencia a IFRS año 2009 (1)	565.284	565.284
Ajustes tasación por traspaso desde Prop. planta y equipos a Prop. de inversión (2)	801.356	801.356
Incremento (disminución) en el patrimonio por Fusión Santa Bárbara S.A. (3)	1.191.194	1.191.194
Total otras reservas	<u>2.557.834</u>	<u>2.557.834</u>

18. PATRIMONIO (Continuación)

(1) Cargos y abonos al patrimonio por los ajustes correspondiente a la aplicación por primera vez de las Normas internacionales de Información Financiera (NIIF) al 01.01.2009.

(2) Tasación de terrenos realizada en año 2014 por cambio de clasificación contable de propiedad, planta y equipo a propiedades de inversión.

(3) Ajuste se produce en año 2014 cuando se fusiona Santa Bárbara con Inmobiliaria San Patricio.

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Arriendo de terrenos	767.328	391.975
Ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de madera aserrable y leña.	1.653	-
Total	768.981	391.975

20. COSTO DE VENTAS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Gastos por beneficios empleados	(225.690)	(278.726)
Servicios administrativos	(162.575)	(216.263)
Servicios prestados por terceros (*)	(842.434)	(530.222)
Depreciación	(113.695)	(101.006)
Depreciación derecho de uso	-	(1.218)
Contribuciones y patentes	(343.939)	(261.941)
Total	(1.688.333)	(1.389.376)

	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Costo de venta	(113.695)	(101.006)
Gastos de administración	(1.574.518)	(1.288.370)
Otros gastos, por función	(120)	-
Total	(1.688.333)	(1.389.376)

(*) Incluye servicios de auditoría externa por M\$ 18.659 para el año 2024 y M\$ 18.969 para el año 2023.

21. OTROS INGRESOS

	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Retasación de terrenos	8.571.451	14.952.437
Otros ingresos (*)	13.438	-
Total	<u>8.584.889</u>	<u>14.952.437</u>

(*) Bonificación Bosque Nativo

22. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Actualización deslindes	18.611	-
Costo de venta activo fijo	(8.514.005)	(353.252)
Venta de activos fijos	18.397.646	432.783
Total	<u>9.902.252</u>	<u>79.531</u>

23. RESULTADO OPERACIONAL Y EBITDA

Resultado operacional y EBITDA	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Ingresos de actividades ordinarias	768.981	391.975
Costo de ventas	(113.695)	(101.006)
Otros ingresos	8.584.889	14.952.437
Gastos de administración	(1.574.518)	(1.288.370)
Otros gastos, por función	(120)	-
Resultado operacional	<u>7.665.537</u>	<u>13.955.036</u>
Depreciación	113.695	101.006
Depreciación derecho de uso	-	1.218
EBITDA	<u>7.779.232</u>	<u>14.057.260</u>

24. INGRESOS – COSTOS FINANCIEROS

	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Detalle de los ingresos financieros		
Intereses por cobrar a intercompañías	180.988	78.092
Intereses por instrumentos financieros	56.234	-
Total	<u>237.222</u>	<u>78.092</u>

	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Detalle de los costos financieros		
Intereses con entidades relacionadas	(29.496)	(8.165)
Costos financieros	(11.354)	(1.857)
Intereses por arrendamiento	-	(41)
Intereses bajas por arrendamiento	-	324
Intereses devengados período actual	(49.950)	-
Intereses bancarios pagados	(567.518)	-
Intereses bancarios devengados	(14.600)	(15.291)
Total	<u>(672.918)</u>	<u>(25.030)</u>

25. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Detalle de resultado por unidad de reajuste		
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	159.207	78.609
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(24.576)	(7.445)
Activos por impuestos corrientes	(2)	125
Otros activos no financieros	(133)	(164)
Total	<u>134.496</u>	<u>71.125</u>

26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

A la fecha, la Sociedad sólo ha realizado actividades operacionales por arriendos de terrenos, venta de madera aserrable y leña y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de los terrenos asignados en la división.

Detalle de ingresos ordinarios por cliente	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$
Minera Melón S.A.	358.550	365.612
Melón Hormigones S.A.	364.296	-
Otros	46.135	26.363
Total	<u>768.981</u>	<u>391.975</u>

27. MEDIO AMBIENTE

La Sociedad ha estimado que sus actividades no presentan efectos sobre el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni ha efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

28. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se establece cambiar la política de dividendos, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles. De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la Sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos.

Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

El cálculo de la utilidad distribuible fue la siguiente:

	31.12.2024 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2022 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2021 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2020 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2017 Acumulado período enero a diciembre M\$
Ganancia (Pérdida)	13.079.892	10.859.192	7.439.608	2.587.578	5.552.768	1.215.840	1.858.906	2.069.890
Tasaciones de propiedades	(8.571.451)	(14.952.437)	(9.220.364)	(3.711.490)	(8.198.358)	(1.861.462)	(1.863.463)	(2.099.951)
Impuesto diferido tasación	2.314.292	4.037.158	2.489.498	1.002.102	2.213.557	502.595	503.135	566.987
Tasación por venta de terreno	2.206.031	118.175	2.545.905	-	15.470	-	-	-
Impuesto diferido venta de terreno	(595.628)	(31.907)	(687.394)	-	(4.177)	-	-	-
Utilidad líquida distribuible	8.433.136	30.181	2.567.253	(121.810)	(420.740)	(143.027)	498.578	536.926
Provisión de dividendo (30%)	2.529.941	9.054	770.176	-	-	-	149.573	161.078

28. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE (Continuación)

El cálculo de la utilidad no distribuible fue la siguiente:

Año 2017	
Tasación	(2.099.951)
Impuesto diferido	566.987
Total 2017	(1.532.964)
Año 2018	
Tasación	(1.863.463)
Impuesto diferido	503.135
Total 2018	(1.360.328)
Año 2019	
Tasación	(1.861.462)
Impuesto diferido	502.595
Total 2019	(1.358.867)
Año 2020	
Tasación	(8.198.358)
Impuesto diferido	2.213.557
Tasación por venta de terreno	15.470
Impuesto diferido	(4.177)
Total 2020	(5.973.508)
Año 2021	
Tasación	(3.711.490)
Impuesto diferido	1.002.102
Total 2021	(2.709.388)
Año 2022	
Tasación	(9.220.364)
Impuesto diferido	2.489.498
Tasación por venta de terreno	2.545.905
Impuesto diferido	(687.394)
Total 2022	(4.872.355)
Año 2023	
Tasación	(14.952.437)
Impuesto diferido	4.037.158
Tasación por venta de terreno	118.175
Impuesto diferido	(31.907)
Total 2023	(10.829.011)
Año 2024	
Tasación	(8.571.451)
Impuesto diferido	2.314.292
Tasación por venta de terreno	2.206.031
Impuesto diferido	(595.628)
Total 2024	(4.646.756)
Total acumulado	(33.283.178)

29. FACTORES DE RIESGO (NO AUDITADO)

Las actividades de Inmobiliaria San Patricio S.A. se encuentran expuestas a diversos riesgos, los cuales se han clasificado en dos tipos: Riesgos Operacionales y Riesgos Financieros.

a. Riesgos Operacionales

a.1 Riesgos Económicos

Parte de los riesgos operacionales que enfrenta Inmobiliaria San Patricio provienen de la naturaleza cíclica de la actividad económica, tanto a nivel nacional como internacional, y del impacto que estos ciclos tienen sobre el mercado inmobiliario. En el contexto actual de Chile, los desafíos económicos y sociales han intensificado la volatilidad del sector, lo cual podría afectar el negocio de los arriendos, el valor de los inmuebles y el desarrollo de proyectos futuros de la Sociedad.

Además, Inmobiliaria San Patricio enfrenta un entorno altamente competitivo en el mercado inmobiliario. Para mitigar estos riesgos, la Sociedad se enfoca en desarrollar espacios innovadores y sostenibles.

a.2 Riesgos Regulatorios

La estabilidad regulatoria es fundamental para el sector inmobiliario, en el que las inversiones suelen rentabilizarse a largo plazo. La Sociedad reconoce la importancia de operar dentro de un marco normativo claro y consistente, que permita una planificación estratégica alineada con el desarrollo sustentable del negocio.

Como prioridad central, la Sociedad se compromete a cumplir con todas las regulaciones legales, medioambientales, laborales y de libre competencia. Este enfoque asegura que nuestras operaciones se mantengan en estricto apego a las normativas vigentes, promoviendo la transparencia y la sostenibilidad en cada etapa de nuestros proyectos.

a.3 Riesgos de tomas de terreno

Durante año 2023 se reforzaron las medidas de control de activos construyendo zanjas, cercos y controles de acceso a los terrenos principales. A partir del año 2024, y sucesivos años, la gestión consistirá principalmente en un seguimiento periódico a estas obras, mantenciones y evaluación de incorporar nuevas medidas que refuercen la seguridad de los activos.

b. Riesgos Financieros y de Mercado

Son aquellos derivados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de las obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también a las variaciones significativas de tasas de interés, tipos de cambio y de crédito que impacten negativamente los resultados de la Sociedad.

29. FACTORES DE RIESGO (NO AUDITADO) (Continuación)

c. Análisis de Riesgos

c.1 Riesgo de Crédito

Este riesgo se deriva del potencial incumplimiento en el pago de los arriendos de alguno de los clientes de San Patricio, produciendo pérdidas económicas y financieras. El riesgo de crédito al cual está expuesta la Compañía proviene principalmente de las cuentas por cobrar comerciales a arrendatarios de sus terrenos.

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar comerciales es administrado por la Gerencia de Finanzas Corporativa.

La Compañía posee políticas, procedimientos y controles establecidos por la Administración donde los límites de crédito son establecidos para todos los clientes con base a una calificación interna y su comportamiento de pago.

c.2 Riesgos de Liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos por el desarrollo de proyectos y gastos operacionales del negocio. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujos de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por las actividades de San Patricio y por la contratación de líneas de crédito, con empresas relacionadas o fuentes externas del sector financiero, asegurando contar con fondos suficientes para soportar las necesidades de un período de la Sociedad.

30. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

A. LITIGIOS O PROBABLES LITIGIOS, JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES, QUE PUDIERAN DERIVAR EN PÉRDIDAS O GANANCIAS PARA LAS EMPRESAS DEL GRUPO.

(i) SERVIU METROPOLITANO CON INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Por Resolución N°2.282, de 8 de julio de 2021, se ordenó la expropiación total del Lote N° CO 3, correspondiente al inmueble ubicado en Ex Coop Malloco PC 6, Rol de Avalúo 301-43, de una superficie de aproximadamente 80.498 m², fijándose una indemnización provisional de \$1.799.410.184. Asimismo, por Resolución N°2.286, de 9 de julio de 2021, se ordenó la expropiación total del Lote N° CO 4, correspondiente al inmueble ubicado en Ex Coop Malloco PC 6, Rol de Avalúo 301-68, de una superficie de aproximadamente 6.680 m², fijándose una indemnización provisional de \$161.564.000. Por último, por Resolución N°2.317, de 9 de julio de 2021, se ordenó la expropiación total del Lote N° CO 5, correspondiente al inmueble ubicado en Parcela 5 Malloco, Rol de Avalúo 301-42, de una superficie de aproximadamente 66.159,57 m², fijándose una indemnización provisional de \$1.656.338.133.

Abogado a cargo: Francisco del Río, del Estudio Parraguez y Marín.

Estado Actual: En etapa probatoria.

B. ASUNTOS DE CARÁCTER TRIBUTARIO QUE PUEDAN EVENTUALMENTE REPRESENTAR UNA OBLIGACIÓN REAL O CONTINGENTE.

La Sociedad no tiene información que reportar a este respecto.

C. GRAVÁMENES DE CUALQUIER NATURALEZA QUE AFECTE LOS ACTIVOS DE NUESTRA PROPIEDAD (EMBARGOS, HIPOTECAS, PRENDAS, ETC.).

Con fecha 28 de noviembre de 2008, mediante Decreto Supremo del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, publicado en el Diario Oficial el día 27 de febrero de 2009, se otorgó a Transelec S.A., una concesión eléctrica definitiva para establecer en la Región Metropolitana, provincia de Maipo, comunas de San Bernardo y Calera de Tango, una línea de transmisión eléctrica en estructuras de doble circuito.

Como consecuencia de lo anterior se constituyeron servidumbres eléctricas sobre los siguientes inmuebles de propiedad de Inmobiliaria San Patricio S.A.: a) Higuera D de la Higuera N° 3 del Fundo Cuatro Álamos, Rol de Avalúo 4505-52; y b) Parcela N° 6 de la Higuera N° 4 del Fundo Cuatro Álamos, Rol de Avalúo 4505-62.

30. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES (Continuación)

D. SANCIONES.

Por el período comprendido entre el 1° de enero de 2024 y la fecha de la presente carta, la Sociedad no ha recibido sanciones administrativas.

31. HECHOS RELEVANTES.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

1.- Con fecha 18 de marzo de 2024, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el 24 de abril del año 2024, con el objeto de que se pronunciara sobre las siguientes materias:

- i. Aprobar la Memoria, el balance general y estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.
- ii. Pronunciarse acerca del reparto de Dividendos y fijación de la política de distribución de dividendos.
- iii. Renovación del Directorio de la Sociedad.
- iv. Designar auditores externos.
- v. Fijar la remuneración anual de los Directores.
- vi. Dar cuenta respecto de las operaciones realizadas por la Sociedad con partes relacionadas.
- vii. Designación de periódico para publicación de avisos; y
- viii. Tratar las demás materias de interés social y que sean de competencia de la Junta.

2.- En la misma sesión de Directorio, se acordó proponer a la Junta Ordinaria de Accionistas citada, el pago de un Dividendo Definitivo de \$9.054.227, equivalente a la suma de \$0,001592299967 por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Asimismo, se acordó proponer a la Junta el pago de Dividendos Adicionales durante el ejercicio 2024, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2023, sin necesidad de convocar a una junta de accionistas para ello. Para lo anterior, se acordó proponer a la Junta facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución de dividendos, en la medida que sea compatible con las disponibilidades de caja y que esa distribución sea consistente con las necesidades de inversión y el cumplimiento de los indicadores financieros comprometidos por Inmobiliaria San Patricio S.A.

3.- La citación de la junta ordinaria de accionistas fue comunicada a la Comisión para el Mercado Financiero mediante Hecho Esencial enviado el día 19 de marzo de 2024.

4.- Con fecha 04 de abril de 2024, se envió a la Comisión para el Mercado Financiero la Memoria Integrada de la sociedad correspondiente al año 2023.

31. HECHOS RELEVANTES (Continuación)

5.- Con fecha 24 de abril de 2024 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas, en la cual se adoptaron los siguientes acuerdos:

- a. Se aprobó el balance general y el estado de ganancias y pérdidas y demás estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2023, y las notas a dichos estados financieros y la memoria anual;
- b. Se acordó el pago de un dividendo definitivo de \$9.054.227.-, equivalente a la suma de \$0,001592299967 por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.
- a. Se aprobó la política de dividendos de la Sociedad, estableciéndose la distribución de dividendos anuales, de a lo menos un 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio. Previamente se deben haber absorbido las pérdidas acumuladas;
- b. Se designó a los nuevos integrantes del Directorio de la Sociedad;
- c. Se fijó la remuneración del Directorio para el ejercicio 2024, estableciéndose que los directores no recibirán remuneraciones o dietas de ningún tipo que les corresponda en su calidad de tales;
- d. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2024, a la firma EY;
- e. Se dio cuenta de las operaciones con partes relacionadas efectuadas por la Sociedad;
- f. Se dio cuenta sobre los gastos incurridos por el Directorio durante el ejercicio 2023; y
- g. Se designó al diario electrónico "El Líbero" para publicaciones legales.

32. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

Inmobiliaria San Patricio S.A. al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no presenta saldos en moneda extranjera.

33. GARANTÍAS DIRECTAS

Acreedor de la garantía	Fecha Vcto.	Deudor		Activos comprometidos		
		Nombre	Tipo	Moneda	Monto	
Director regional de Vialidad Metropolitano	15-04-2026	Inmobiliaria San Patricio S.A.	Boleta de Garantía	UF	843	

34. HECHOS POSTERIORES

En el período comprendido entre el 01 de enero de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos significativos que afecten a los mismos, excepto que con fecha 07 de enero de 2025, se envió a la Comisión para el Mercado Financiero, un Hecho Esencial, en virtud del cual se comunica la citación a una Junta Extraordinaria de Accionistas para el día 27 de enero, a las 9.00 horas, la que deberá pronunciarse sobre una operación entre partes relacionadas, en virtud de la cual San Patricio adquirirá de Melón Hormigones, tres inmuebles de propiedad de esta última, los que posteriormente serán dados en arriendo a la sociedad vendedora.

Con fecha 10 de enero de 2025, se envió a la Comisión para el Mercado Financiero, un Hecho Esencial, en virtud del cual se comunica la publicación en el sitio web de la sociedad, las opiniones individuales de los directores de la sociedad, en la cual se pronuncian favorablemente respecto de esta operación entre partes relacionadas.

La Sociedad con fecha 27 de enero de 2025, celebró una Junta Extraordinaria de Accionistas en la cual se aprobó una Operación entre Partes Relacionadas ("OPR"). Dicha OPR, tuvo por objeto, la compra y posterior arrendamiento de la Sociedad a Melón Hormigones S.A., de 3 inmuebles ((i) inmueble ubicado en Coquimbo, a un precio total de UF 52.018, y valor de la renta mensual de arrendamiento de UF 290,7; (ii) inmueble ubicado en Rancagua, a un precio total de UF 36.520, y valor de la renta mensual de arrendamiento de UF 200,3; y (iii) inmueble ubicado en Dalcahue, a un precio total de UF 7.370, y valor de la renta mensual de arrendamiento de UF 36,3.) Actualmente las Compraventas se están formalizando, como asimismo, los Contratos de Arrendamiento.