

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025
Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024.

ÍNDICE

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	1
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN.....	2
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	3
ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	4
ESTADOS INTERMEDIOS 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	10
2.6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	10
2.7. Propiedades, plantas y equipos	11
2.8. Propiedades de inversión	11
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.....	12
2.13. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	12
2.14. Provisiones	12
2.15. Dividendos.....	12
2.16. Reconocimiento de ingresos.....	13
2.17. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF).....	14
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	17
4. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES.....	17
5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.	19
6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	20

7. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	20
8. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	21
9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	22
10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA.....	24
11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	25
12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	27
13. OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO	30
14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	30
15. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	31
16. IMPUESTOS DIFERIDOS.....	32
17. PATRIMONIO	34
18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	37
19. COSTO DE VENTAS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.....	37
20. RESULTADO OPERACIONAL Y EBITDA	38
21. INGRESOS – COSTOS FINANCIEROS	38
22. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE	38
23. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	39
24. MEDIO AMBIENTE	39
25. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE	39
27. FACTORES DE RIESGO (NO AUDITADO)	41
28. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES.....	43
29. HECHOS RELEVANTES.	44
30. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA.....	45
31. GARANTÍAS DIRECTAS	45
32. HECHOS POSTERIORES	45

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADOS)
Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	23.298	23.859
Otros activos no financieros	6	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	2.715	139
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	12	82.128	3.398.456
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		108.141	3.422.454
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		108.141	3.422.454
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros no corrientes	6	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	12	14.554.268	14.884.695
Propiedades de inversión	9	117.013.006	113.328.605
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	92.200	92.200
Propiedades, planta y equipo	8	286.903	315.961
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		131.946.377	128.621.461
TOTAL DE ACTIVOS		132.054.518	132.043.915
		31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	4	6.472.936	6.472.612
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	1.241.923	1.246.982
Pasivos por Impuestos corrientes	7	3.594.676	3.598.292
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	12	18.592	14.398
Otras provisiones corto plazo	13	2.540.019	2.550.133
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	10.599	36.987
Otros pasivos no financieros	14	17.723	4.898
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		13.896.468	13.924.302
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		13.896.468	13.924.302
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	12	625.950	609.683
Pasivo por impuestos diferidos	16	17.789.721	17.984.231
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	15	35.400	33.774
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES		18.451.071	18.627.688
TOTAL DE PASIVOS		32.347.539	32.551.990
PATRIMONIO			
Capital emitido	17	11.751.371	11.751.371
Ganancias acumuladas		85.397.774	85.182.720
Otras reservas	17	2.557.834	2.557.834
PATRIMONIO		99.706.979	99.491.925
Participaciones no controladoras		-	-
PATRIMONIO TOTAL		99.706.979	99.491.925
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		132.054.518	132.043.915

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 Y AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS)
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.03.2025 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2024 Acumulado período enero a marzo M\$
Ingresos de actividades ordinarias	18	206.068	198.003
Costo de ventas	19	(29.058)	(25.251)
GANANCIA BRUTA		177.010	172.752
Gastos de administración	19	(420.535)	(283.486)
Ingresos financieros	21	209.141	33.679
Costos financieros	21	(119.158)	(157.377)
Resultados por unidades de reajuste	22	174.086	16.542
GANANCIA(PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS		20.544	(217.890)
Utilidad (gasto) por impuestos a las ganancias	16c	194.510	138.054
GANANCIA (PÉRDIDA)		215.054	(79.836)
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A:			
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		215.054	(79.836)
GANANCIA (PÉRDIDA)		215.054	(79.836)
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		0,0378	(0,0140)
GANANCIA POR ACCIÓN			
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas (pesos)		0,0378	(0,0140)
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		0,0378	(0,0140)

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 Y AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS)
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.03.2025 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2024 Acumulado período enero a marzo M\$
Estados de resultados integrales		
Ganancia (pérdida)	215.054	(79.836)
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 31.03.2025	-	-
Total resultado integral	215.054	(79.836)

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS)
Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido	Otras reservas				
	Acciones	Otras	Superavit	Total	Ganancias	Patrimonio
	Capital en	reservas	de revaluación	Otras reservas	(Pérdidas)	atribuible a los
	acciones	varias			acumuladas	propietarios de la
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2025	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	85.182.720	99.491.925
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	215.054	215.054
Saldo al 31.03.2025	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	85.397.774	99.706.979

	Capital emitido	Otras reservas				
	Acciones	Otras	Superavit	Total	Ganancias	Patrimonio
	Capital en	reservas	de revaluación	Otras reservas	(Pérdidas)	atribuible a los
	acciones	varias			acumuladas	propietarios de la
	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	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	85.182.720	99.491.925

	Capital emitido	Otras reservas				
	Acciones	Otras	Superavit	Total	Ganancias	Patrimonio
	Capital en	reservas	de revaluación	Otras reservas	(Pérdidas)	atribuible a los
	acciones	varias			acumuladas	propietarios de la
	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)	-	-	-	-	(79.836)	(79.836)
Saldo al 31.03.2024	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	74.552.933	88.862.138

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 Y AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS)
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	01.01.2025 31.03.2025 M\$	01.01.2024 31.03.2024 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	123.932	193.184
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(277.838)	(193.574)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(62.078)	(39.648)
Otros pagos por actividades de operación	(107.932)	(105.538)
Impuestos a las ganancias reembolsados (cobrados)	(3.617)	-
Otros cobros intercompañía	2.027	85
Otros pagos intercompañía	(838)	(85)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(326.344)	(145.576)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Cobros a entidades relacionadas	495.912	400.000
Compras de propiedades de inversión	(285.912)	(299.156)
Intereses recibidos (intercambio)	225.286	-
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de inversión	435.286	100.844
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Pagos de préstamos de corto plazo (Nota 4)	-	(14.071)
Préstamos de entidades relacionadas	12.000	100.000
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(12.000)	(100.000)
Intereses pagados	(109.503)	(126.636)
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de financiación	(109.503)	(140.707)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(561)	(185.439)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(561)	(185.439)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	23.859	367.475
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período (Nota 3)	23.298	182.036

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, fusionar, 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 26 de mayo de 2025.

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

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios al 31 de marzo 2025 han sido preparados de acuerdo con NIC 34 "Información Financiera Intermedia" incorporada las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), 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 intermedios de Inmobiliaria San Patricio S.A. comprenden los estados intermedios de situación financiera al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los estados intermedios de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024, los estados intermedios de cambios en patrimonio y los estados intermedios de flujos de efectivo preparados utilizando el método directo por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024 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 intermedios en todos sus aspectos significativos y sin reservas, para los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.
- Estados de Resultados por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024.
- Estados de Resultados Integrales por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025, al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2024.
- Estados de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024.

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

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	31.03.2025	31.12.2024
Unidad de fomento	\$ 38.894,11	\$ 38.416,69

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.

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

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.

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

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.

2.14. 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.

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

2.15. Dividendos (continuación)

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.

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. 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)

- 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
NIIF 9 y NIIF 7	Clasificación y medición de los instrumentos financieros	1 de enero de 2026
NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7	Mejoras anuales a las NIIF	1 de enero de 2026
NIIF 9 e NIIF 7	Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza	1 de enero de 2026
NIIF 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027

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:

1. 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.
2. 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.
3. Clarifican el tratamiento de los activos sin recurso y los instrumentos vinculados contractualmente,
4. 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.

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.

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

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.

NIIF 9, NIIF 7 Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza

En diciembre 2024, el consejo emitió las enmiendas a NIIF 9 Instrumentos Financieros y a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, relativos a los contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza que:

1. Aclaran la aplicación de los requisitos del concepto de “uso propio”.
2. Permiten la contabilidad de cobertura si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura.
3. Agregan nuevos requisitos de revelaciones para permitir a los inversores entender el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

Las enmiendas entrarán en vigencia para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen el 1 de enero de 2026 o después. Se permite la adopción anticipada, pero la misma debe ser revelada. Las aclaraciones sobre los requisitos de “uso propio” deben aplicarse retrospectivamente, pero las directrices que permiten la contabilidad de cobertura deben aplicarse prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas en o después de la fecha de aplicación inicial.

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, que sustituye a la NIC 1. Si bien se han incorporado varias secciones de la NIC 1 con cambios limitados, la NIIF 18 introduce nuevos requisitos de presentación en el estado de resultados, incluyendo totales y subtotales específicos. También exige la revelación de las medidas de rendimiento definidas por la administración e incluye nuevos requisitos para la agregación y desagregación de la información financiera con base en las funciones identificadas de los estados financieros principales y las notas.

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

NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros (Continuación)

Se han realizado modificaciones de alcance limitado a la NIC 7 *Estado de Flujos de Efectivo*, y algunos requisitos previamente incluidos en la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8, que ahora se denomina NIC 8 *Bases de Preparación de los Estados Financieros*.

La NIIF 18 y todas las modificaciones consiguientes entran en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada. Se requiere su aplicación retroactiva.

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 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025

NIC 21 Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera, especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es convertible y cómo debe determinar un tipo de cambio al contado cuando no existe convertibilidad. Las enmiendas también exigen la revelación de información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo la falta de convertibilidad de una moneda a otra afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la situación financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas entran en vigencia para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Al aplicar las enmiendas, no está permitido reexpresar la información comparativa.

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

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La composición del rubro al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldos en bancos	23.298	23.859
Total de efectivo y equivalentes al efectivo	23.298	23.859

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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	
		31.03.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
Préstamos que devengan intereses	(a)	6.472.936	6.472.612
Total		6.472.936	6.472.612

4. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (Continuación)

a) Préstamos que devengan intereses

Corriente															
31.03.2025															
Banco o Institución Financiera			Entidad Deudora			Tasa			Vencimientos						
Rut	Nombre	País	Rut	Nombre	Fecha Otorgamiento	Fecha Renovación	Fecha Vencimiento	Nominal	Efectiva	Tipo	Hasta 90 días	+ 90 días hasta 1 año	Total	Interés No Devengado	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\$ 6.472.936	M\$ 6.472.936	M\$ 14.600	M\$ 6.487.536
Total											-	6.472.936	6.472.936	14.600	6.487.536
Corriente															
31.12.2024															
Banco o Institución Financiera			Entidad Deudora			Tasa			Vencimientos						
Rut	Nombre	País	Rut	Nombre	Fecha Otorgamiento	Fecha Renovación	Fecha Vencimiento	Nominal	Efectiva	Tipo	Hasta 90 días	+ 90 días hasta 1 año	Total	Interés No Devengado	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\$ 6.472.612	M\$ 6.472.612	M\$ 14.600	M\$ 6.487.212
Total											-	6.472.612	6.472.612	14.600	6.487.212

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

Conceptos	Saldo final al 31.12.2024	Flujos de efectivo	Cambios no monetarios	
			Devengo de intereses	Saldo final al 31.03.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos con entidades financieras a corto plazo	6.472.612	(109.503)	109.827	6.472.936
Total	6.472.612	(109.503)	109.827	6.472.936

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	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Facturas por cobrar	24.716	24.000
Otras cuentas por cobrar	1.999	139
Sub - Total	26.715	24.139
Estimación para pérdidas por deterioro	(24.000)	(24.000)
Total	2.715	139

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	Saldos Vigentes	Saldos Vencidos al 31 de marzo de 2025		
	M\$		61-90 días	91-180 días	180 días y +
Deudores comerciales	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Facturas por cobrar	24.716	716	-	-	24.000
Otras cuentas por cobrar	1.999	1.999	-	-	-
Sub - total	26.715	2.715	-	-	24.000
Estimación para pérdidas por deterioro	(24.000)	-	-	-	(24.000)
Total	2.715	2.715	-	-	-

	Total	Saldos Vigentes	Saldos Vencidos al 31 de diciembre de 2024		
	M\$		61-90 días	91-180 días	180 días y +
Deudores comerciales	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
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	-	-	-

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro otros activos no financieros corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Otros activos no financieros no corrientes	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar I.Municipalidad de La Calera	5.613	5.613
Provisión cuenta por cobrar	(5.613)	(5.613)
Total	-	-

7. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Cuentas por pagar por impuestos corrientes	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Crédito Sence (2)	(202)	(202)
PPM (1)	(3.616)	-
Provisión Impto. Primera Categoría (2)	3.598.494	3.598.494
Total	3.594.676	3.598.292

- (1) Año Tributario 2026
- (2) Año Tributario 2025
- (3) Año Tributario 2024 y anteriores

8. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

- a) La composición de este rubro al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Otras propiedades, planta y equipo, neto	286.903	315.961
Propiedades, planta y equipo, neto	286.903	315.961

- 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 2025 (neto de depreciación acumulada)	-	315.961	315.961
Gastos por depreciación	-	(29.058)	(29.058)
Total movimientos	-	(29.058)	(29.058)
Saldo final al 31 de marzo de 2025	-	286.903	286.903

	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 9)	-	76.136	76.136
Total movimientos	-	(37.559)	(37.559)
Saldo final al 31 de diciembre de 2024	-	315.961	315.961

- 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.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presentan los saldos del rubro propiedades de inversión al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Terrenos San Bernardo, Pudahuel, Copiapó, Bosques y otros.	117.013.006	113.328.605
Total	117.013.006	113.328.605

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Movimiento		
Saldo inicial	113.328.605	105.876.871
Ajuste a valor razonable (a)	-	8.571.451
Adiciones	3.684.401	894.546
Reclasificación a PPE (ver nota 8)	-	(76.136)
Reclasif. activos mantenidos para la venta	-	(1.938.127)
Total movimientos	3.684.401	7.451.734
Saldo final	117.013.006	113.328.605

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.

9. 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

10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El desglose del saldo de los activos intangibles al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es:

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 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 2025 (neto de amortización acumulada)	92.200	92.200
Adiciones	-	-
Total movimientos	-	-
Saldo final al 31 de marzo de 2025	92.200	92.200

	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

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.

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

- a. El desglose de este rubro al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Proveedores	96.265	102.838
Acreedores varios (1)	1.145.658	1.144.144
Total	1.241.923	1.246.982

(1) Saldo contiene anticipo como garantía de cliente por M\$ 1.127.585 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 marzo 2025 Inmobiliaria San Patricio paga el 90% de la nómina a 30 días y el 10% desde 31 a 60 días.

A diciembre 2024 Inmobiliaria San Patricio 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 31.03.2025			
	Total	Hasta 30 días	Entre 31 y 60 días	61 días y más
	M\$	M\$	M\$	
Bienes	1.127.671	-	-	1.127.671
Servicios	114.252	102.818	11.434	-
Total	1.241.923	102.818	11.434	1.127.671

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	1.246.982	107.380	11.931	1.127.671

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

- c. Los principales proveedores y sus porcentajes de representatividad al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Principales proveedores		31.03.2025
96.774.640-1	MELON SERVICIOS COMPARTIDOS SPA.	22,72%
76.706.456-K	CORONA LOPEZ PINONES ABOGADOS LTDA.	12,14%
77.708.142-K	SOCIEDAD DE PROFESIONALES GFSU ABOGADOS.	9,13%
77.668.357-4	FORESTAUSTRAL SPA.	8,83%
77.802.430-6	EY SERV. PROF. AUDITORIA Y ASESORIAS LTDA.	8,64%
87.010.500-2	CAREY Y CIA. LTDA.	7,20%
76.278.661-3	PGR SEGURIDAD SPA.	5,81%
77.822.405-4	DUPLA DOS SPA.	5,30%
76.143.205-2	XBREIN SPA.	3,74%
76.143205-2	SCQ SERVICIOS SPA.	3,13%

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%

12. 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	
							31.03.2025	31.12.2024
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A.	Chile	Filial de la Matriz Chilena	Facturas por cobrar arriendos de terrenos	30 días	Pesos	M\$ 52.180	3.398.456
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Chile	Filial de la Matriz Chilena	Facturas por cobrar arriendos de terrenos	30 días	Pesos	29.948	-
Total							<u>82.128</u>	<u>3.398.456</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	
							31.03.2025	31.12.2024
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Matriz Chilena	Préstamo Intercia.	Mas de 360 días	Pesos	M\$ 14.554.268	14.884.695
Total							<u>14.554.268</u>	<u>14.884.695</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	
							31.03.2025	31.12.2024
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Matriz Chilena	Servicios Corporativos	30 días	Pesos	M\$ 1.443	549
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A	Chile	Filial de la Matriz Chilena	Servicios administrativos	30 días	Pesos	17.149	13.849
Total							<u>18.592</u>	<u>14.398</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	
							31.03.2025	31.12.2024
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Chile	Filial de la Matriz Extranjera	Préstamos Intercia.	Mas de 360 días	Pesos	M\$ 625.950	609.683
Total							<u>625.950</u>	<u>609.683</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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS. (Continuación)

b) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.03.2025		31.03.2024	
				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	2.027	-	85	-
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Cobros recibidos	2.027	-	85	-
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Cobros recibidos	-	-	962	-
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Facturas por cobrar arriendos de terrenos	89.391	89.391	93.492	93.492
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Cobros recibidos por arriendo de terrenos	59.443	-	93.492	-
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Facturas por cobrar arriendos de terrenos	115.249	115.249	-	-
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Cobros recibidos por arriendo de terrenos	63.069	-	-	-
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Pago realizado (anticipo) compra terreno	3.398.456	-	-	-
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Compra propiedad de inversión	285.912	-	-	-
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Pago realizado compra terreno	285.912	-	-	-
CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS NO CORRIENTE							
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Pagos recibidos	495.912	-	400.000	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Intereses y reajustes	390.771	390.771	54.814	54.814
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Pago Intereses y reajustes	225.286	-	-	-
CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS CORRIENTE							
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Facturas por pagar administración	54.749	54.749	26.689	(26.689)
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Pagos realizados	51.449	-	26.689	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Facturas por pagar administración	3.770	3.770	1.706	(1.706)
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Pagos realizados	2.876	-	1.797	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Recuperación de gastos	838	-	88	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Pago recuperación de gastos	838	-	88	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Préstamo a Intercía.	12.000	-	-	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Pagos realizados Ptmo	12.000	-	-	-
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	-
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Intereses y reajustes	16.267	(16.267)	11.675	(11.675)
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Pagos realizados Ptmo	-	-	100.000	-

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS. (Continuación)

c) 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	José Manuel Bezanilla
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

13. OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO

OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Asesoría propiedades	3.164	14.278
Asesoría tributaria	6.914	5.914
Provisión dividendos por pagar	2.529.941	2.529.941
Total otras provisiones corto plazo	2.540.019	2.550.133

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 2024	19.170	9.054	28.224
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	20.192	2.529.941	2.550.133
Provisiones y reversos del ejercicio	(10.114)	-	(10.114)
Pagos del ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2025	10.078	2.529.941	2.540.019

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El desglose de este rubro al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Dividendo por pagar	979	979
Leyes sociales	1.504	1.825
IVA débito fiscal	238	234
Impuesto único a los trabajadores	15.002	1.860
Total de otros pasivos no financieros	17.723	4.898

15. 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	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión bono de gestión-gerencial (a)	10.599	36.987	35.400	33.774
Total	10.599	36.987	35.400	33.774

(a) Provisión bono gestión-gerencial

	Bono de gestión-gerencial 31.03.2025 M\$	Bono de gestión-gerencial 31.12.2024 M\$
Saldo Inicial	70.761	62.422
Aumentos (disminuciones) del ejercicio	16.021	48.222
Pagos del ejercicio	(40.783)	(39.883)
Saldo Final	45.999	70.761

16. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Información general.

Al 31 de marzo de 2025 la sociedad no determinó una provisión por impuestos de primera categoría por determinar una pérdida tributaria (Nota 6).

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

b) Activos y pasivos diferidos

Detalle diferencias temporales

Activos por impuestos diferidos	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Provisiones	15.496	26.005
Pérdida Tributaria	80.596	-
Total activos por impuestos diferidos	96.092	26.005
Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Beneficios Post empleados	10.590	9.119
Propiedades de inversión	(17.810.221)	(17.987.295)
Otros	(86.182)	(32.060)
Total pasivos por impuestos diferidos	(17.885.813)	(18.010.236)
Posición neta de impuestos diferidos	(17.789.721)	(17.984.231)

Detalle posición neta de impuestos diferidos

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos por impuestos diferidos	96.092	26.005
Pasivos por impuestos diferidos	(17.885.813)	(18.010.236)
Posición neta de impuestos diferidos	(17.789.721)	(17.984.231)

Detalle Impuestos Diferidos	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo Inicial	(17.984.231)	(17.396.028)
I. Diferido (Resultado Ejercicio)	194.510	(588.203)
Impuesto diferido neto	(17.789.721)	(17.984.231)

16. 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 marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024:

	31.03.2025 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2024 Acumulado período enero a marzo M\$
Gasto por impuesto a las ganancias		
Gasto por impuestos corrientes	-	-
Gastos por impuestos corrientes, neto, total	-	-
Gasto (ingreso) por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	194.510	138.054
Gastos por impuestos diferidos	194.510	138.054
Gasto por impuesto a las ganancias	194.510	138.054
Utilidad (Pérdida) por impuesto a las ganancias	194.510	138.054

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	31.03.2025 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2024 Acumulado período enero a marzo M\$
Ganancia (pérdida) del año	20.544	(217.890)
Tasa de impuestos vigente	27,0%	27,0%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(5.547)	58.830
CM Pérdida tributaria	-	6.792
CM Patrimonio tributario	200.057	72.432
Total ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa legal	200.057	79.224
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	194.510	138.054
Tasa Efectiva	(946,8%)	63,36%

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.

17. 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 marzo de 2025.

	31.03.2025	31.12.2024
	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
	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Capital suscrito	11.751.371	11.751.371
Capital pagado	11.751.371	11.751.371

El capital al 31 de marzo de 2025 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.

17. 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

17. PATRIMONIO (Continuación)

seiscientos ochenta y seis millones trescientas dos mil cuarenta y seis acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal.

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\$	Nº 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 31.03.2025	<u>11.751.371</u>	<u>5.686.257.343</u>

Durante el primer trimestre 2025 no hubo movimientos de capital.

Otras reservas.

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

	31.03.2025 M\$	31.12.2024 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>

17. 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.

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	31.03.2025 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2024 Acumulado período enero a marzo M\$
Arriendo de terrenos	206.068	196.350
Ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de madera aserrable y leña.	-	1.653
Total	206.068	198.003

19. COSTO DE VENTAS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	31.03.2025 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2024 Acumulado período enero a marzo M\$
Gastos por beneficios empleados	(55.345)	(52.269)
Servicios administrativos	(68.784)	(50.594)
Servicios prestados por terceros (*)	(194.577)	(78.105)
Depreciación	(29.058)	(25.251)
Contribuciones y patentes	(101.829)	(102.518)
Total	(449.593)	(308.737)

	31.03.2025 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2024 Acumulado período enero a marzo M\$
Costo de venta	(29.058)	(25.251)
Gastos de administración	(420.535)	(283.486)
Total	(449.593)	(308.737)

(*) Incluye servicios de auditoría externa por M\$ 4.281 para el año 2025 y M\$ 4.510 para el año 2024.

20. RESULTADO OPERACIONAL Y EBITDA

Resultado operacional y EBITDA	31.03.2025 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2024 Acumulado período enero a marzo M\$
Ingresos de actividades ordinarias	206.068	198.003
Costo de ventas	(29.058)	(25.251)
Gastos de administración	(420.535)	(283.486)
Resultado operacional	(243.525)	(110.734)
Depreciación	29.058	25.251
EBITDA	(214.467)	(85.483)

21. INGRESOS – COSTOS FINANCIEROS

Detalle de los ingresos financieros	31.03.2025 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2024 Acumulado período enero a marzo M\$
Intereses por cobrar a intercompañías	209.141	33.679
Total	209.141	33.679

Detalle de los costos financieros	31.03.2025 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2024 Acumulado período enero a marzo M\$
Intereses con entidades relacionadas	(8.691)	(7.081)
Costos financieros	(640)	(12.676)
Intereses devengados período actual	-	(10.984)
Intereses bancarios pagados	(109.827)	(126.636)
Total	(119.158)	(157.377)

22. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Detalle de resultado por unidad de reajuste	31.03.2025 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2024 Acumulado período enero a marzo M\$
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	181.630	21.135
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7.544)	(4.593)
Total	174.086	16.542

23. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

A la fecha, la Sociedad sólo ha realizado actividades operacionales 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.

Detalle de ingresos ordinarios por cliente	31.03.2025 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2024 Acumulado período enero a marzo M\$
Minera Melón S.A.	114.540	85.377
Melón Hormigones S.A.	89.391	93.492
Otros	2.137	19.134
Total	206.068	198.003

24. 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.

25. 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

26. 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)

27. 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 zanjás, cercos y controles de acceso a los terrenos principales. En el año 2024, se realizó seguimiento y supervisión constante a los activos, junto con realizar mantenciones cuando correspondía. A partir del año 2025, 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. El año 2025, considerará también reforzar algunas obras para disminuir posibilidades de tomas de terrenos.

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

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.

b.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.

b.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.

28. 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) Hijuela D de la Hijuela N°3 del Fundo Cuatro Álamos**, Rol de Avalúo 4505-52; y **b) Parcela N°6 de la Hijuela N°4 del Fundo Cuatro Álamos**, Rol de Avalúo 4505-62.

28. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES (Continuación)

D. SANCIONES.

Por el período comprendido entre el 1° de enero de 2025 y la fecha de la presente carta, la Sociedad no ha recibido sanciones administrativas.

29. HECHOS RELEVANTES.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

1.- Con fecha 19 de marzo de 2025, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el 24 de abril del año 2025, 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 2024.
- 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 \$2.529.939.434, equivalente a la suma de \$0,444921726434 por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Asimismo, se acordó proponer a la Junta el pago de Dividendos Adicionales durante el ejercicio 2025, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2024, 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 2025.

4.- Con fecha 03 de abril de 2024, se envió a la Comisión para el Mercado Financiero la Memoria Integrada de la sociedad correspondiente al año 2024.

30. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

Inmobiliaria San Patricio S.A. al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no presenta saldos en moneda extranjera.

31. 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
Director regional de Vialidad Metropolitano	31-05-2027	Inmobiliaria San Patricio S.A.	Boleta de Garantía	UF	843

32. HECHOS POSTERIORES

Posterior al 31 de marzo de 2025 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administración de la Sociedad no ha identificado hechos posteriores de carácter significativo que requieran ajuste o revelación, conforme a lo establecido en las normas contables aplicables, y que pudieran incidir en la presentación razonable de los estados financieros intermedios.