



2019

Memoria
Anual



Índice

01

INFORMACIÓN GENERAL

| | |
|-------------------------------|----|
| Identificación de la Empresa | 03 |
| Propiedad y Control | 05 |
| Administración y Personal | 06 |
| Actividades y Negocios | 08 |
| Hechos Relevantes | 12 |
| Diversidad (Circular Svs 386) | 14 |

02

BALANCES GENERALES

| | |
|--|----|
| Informe de los Auditores Independientes | 18 |
| Estados de Situación Financiera | 20 |
| Estados de Resultados Integrales por Función | 23 |
| Estados de Cambios en el Patrimonio | 24 |
| Estados de Flujos de Efectivo Directo | 25 |
| Notas a los Estados Financieros | 26 |
| Análisis Razonado | 60 |
| Declaración de Responsabilidad | 63 |

01

INFORMACIÓN GENERAL

| | |
|-------------------------------|----|
| Identificación de la Empresa | 03 |
| Propiedad y Control | 05 |
| Administración y Personal | 06 |
| Actividades y Negocios | 08 |
| Hechos Relevantes | 12 |
| Diversidad (Circular Svs 386) | 14 |

Identificación de la empresa

Nombre:

Inmobiliaria San Patricio S.A.

Domicilio Legal:

Isidora Goyenechea 2800,
Piso 13, Las Condes, Santiago

Tipo de Sociedad:

Sociedad Anónima Abierta

Capital Pagado:

M\$11.751.371.

RUT:

99.551.480-K

Documentos Constitutivos

Inmobiliaria San Patricio S.A. es una sociedad anónima abierta que nace de la división de Empresas Melón S.A., acordada en Junta Extraordinaria de Accionistas de dicha sociedad, el día 25 de febrero de 2004. El acta de la junta fue reducida a escritura pública con fecha 27 de febrero de 2004, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don Fernando Opazo Larraín. Extracto de los Estatutos Sociales fueron inscritos a fojas 7.856 N°6.041 del Registro de Comercio del año 2004 del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Santiago, y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 22 de marzo de 2004.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria San Patricio S.A., con fecha 25 de mayo de 2004, se acordó modificar el numeral 4° del artículo 30 de los Estatutos Sociales, de manera de actualizarlos a la legislación vigente. De igual manera, se acordó modificar el artículo 2° de los Estatutos Sociales, en el sentido de señalar que además de su domicilio en Santiago, la sociedad tiene también domicilio en la ciudad de Viña del Mar, siendo concordantes, en consecuencia, el domicilio de la sociedad con el domicilio de Empresas Melón S.A., según los estatutos de dicha sociedad vigentes a la fecha de la junta en que se acordó la división de la misma. El acta de la junta se redujo a escritura pública con fecha 02 de junio de 2004, otorgada ante la Notaría Pública de Santiago de don Fernando Opazo Larraín. Extracto de esta escritura se publicó en el Diario Oficial el día 10 de junio de 2004 y se inscribió a fojas 16.731 N°12.579 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y a fojas 679 vuelta N°779 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Extracto de los Estatutos Sociales se encuentran inscritos en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Viña del Mar, a fojas 676 N°777 correspondiente al año 2004, en cumplimiento del acuerdo referido anteriormente.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de Melón S.A. de fecha 27 de junio de 2014 que aprobó la división de ésta en dos sociedades anónimas abiertas, subsistiendo Melón S.A. como continuadora legal se constituyó una nueva sociedad producto de la división ("Santa Bárbara S.A"), división que produjo todos sus efectos a partir del 1 de julio de 2014.

Identificación de la empresa

Con fecha 29 de agosto de 2014 se celebraron Juntas Extraordinarias de Accionistas de Santa Bárbara e Inmobiliaria San Patricio S.A. ("Juntas de Fusión"), las que tenían por objeto la fusión de Santa Bárbara S.A. en Inmobiliaria San Patricio S.A., quedando esta última como continuadora legal. Dichas Juntas Extraordinarias de Accionistas se redujeron a escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie con fecha 1 de septiembre de 2014.

La fusión por incorporación de Santa Bárbara S.A. ("Santa Bárbara") en Inmobiliaria San Patricio S.A. ("San Patricio"), quedó sujeta a la condición suspensiva consistente en que Santa Bárbara y sus acciones se inscribieran en el Registro de Valores de la SVS.

Con fecha 24 de septiembre de 2014, Santa Bárbara fue inscrita en el Registro de Valores de la SVS bajo el número 1123 y se inscribieron 279.453.788.443 acciones de Santa Bárbara en dicho registro. En consecuencia, la condición para la materialización de la fusión se cumplió el día 24 de septiembre de 2014.

Con fecha 29 de septiembre de 2014 se otorgó escritura pública de declaración de materialización y perfeccionamiento de fusión en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, en la que se dejó constancia del cumplimiento de la condición suspensiva a la que se encontraba sujeta la fusión. Por lo tanto, se entenderá para todos los efectos a que haya lugar, que la fusión se perfeccionó a contar del día 30 de septiembre de 2014, fecha en la cual Santa Bárbara se disolvió, sin necesidad de posterior liquidación.

Con fecha 10 de diciembre de 2014 se otorgó escritura pública de complementación y aclaración de escritura de declaración de materialización y perfeccionamiento de fusión, en la Notaría de Santiago de don Gustavo Montero Marti, suplente del titular don José Musalem Saffie. Dicha escritura tuvo por objeto dar íntegro cumplimiento a los Oficios Ordinarios de la SVS número catorce mil trescientos ochenta y cuatro y treinta mil ochocientos veinticinco, del veintinueve de mayo de dos mil catorce y del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, respectivamente, dar término a los trámites asociados a la materialización de la Fusión, para lo cual se aclaró que se encuentran pendientes determinados trámites vinculados con la inscripción de Santa Bárbara y sus acciones en la Bolsa de Valores además de la entrega material de los títulos de acciones a los accionistas de Santa Bárbara que así lo soliciten. La entrega de los títulos de Santa Bárbara a los accionistas que así lo solicitaran se materializó a partir del día 05 de Enero de 2015.

Con fecha 28 de Mayo de 2015 la Superintendencia de Valores y Seguros emite el Certificado de Disolución de Santa Bárbara S.A., 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 30 de Septiembre de 2014.

Propiedad y Control

Los 12 Principales Accionistas de San Patricio

| Nº Reg. | Nombre o Razón Social | Rut | Dv | Acciones al 2019/12/31 | % Participación |
|---------------------------------------|---|------------|----|------------------------|-----------------|
| 2.478 | INVERSIONES CORDILLERA DEL SUR III LIMITADA | 76.064.837 | K | 5.620.408.269 | 98,84% |
| 1.046 | LARRAIN VIAL S.A. CORREDORA DE BOLSA | 80.537.000 | 9 | 6.167.169 | 0,11% |
| 2.809 | INVERSIONES CORDILLERA DEL SUR LIMITADA II | 76.064.832 | 9 | 5.965.509 | 0,10% |
| 160 | BANCHILE C DE B S.A. | 96.571.220 | 8 | 4.878.805 | 0,09% |
| 440 | CONSORCIO C DE B S.A. | 96.772.490 | 4 | 4.761.135 | 0,08% |
| 1.709 | SANTANDER CORREDORES DE BOLSA LIMITADA | 96.683.200 | 2 | 2.363.508 | 0,04% |
| 1.347 | NOZIGLIA BARBAGELATA ALEJANDRO | 1.938.255 | 9 | 2.218.222 | 0,04% |
| 962 | INVERSIONES COVADONGA S.A. | 96.569.460 | 9 | 2.198.506 | 0,04% |
| 2.658 | INVERSIONES INTERCORP LTDA. | 76.529.900 | 4 | 2.189.161 | 0,04% |
| 2.061 | TANNER C DE B S.A. | 80.962.600 | 8 | 1.922.613 | 0,03% |
| 2.314 | ITAU CORREDORES DE BOLSA LIMITADA | 96.665.450 | 3 | 1.503.898 | 0,03% |
| 196 | BCI C DE B S.A. | 96.519.800 | 8 | 1.392.883 | 0,02% |
| Total 12 Mayores | | | | 5.655.969.678 | 99,47% |
| Total Otros Accionistas (1976) | | | | 30.287.665 | 0,53% |
| Total Acciones | | | | 5.686.257.343 | 100% |

Controlador

Inmobiliaria San Patricio S.A. es controlada por la sociedad denominada Inversiones Cordillera del Sur II SpA. Las controladoras de esta última son Breca Cementos S.A.C. en un 26,15% y Minera Latinoamericana S.A.C. en un 73,85%.

Las alternativas de financiamiento son evaluadas procurando obtener las mejores condiciones de mercado, por medio de créditos bancarios,

proveedores o inversionistas nacionales y extranjeros. Hoy la sociedad no posee financiamiento de ningún tipo.

Dentro de los estatutos de la compañía no existen límites de inversión y financiamiento, sin embargo, existen delegación de poderes dependiendo de la cuantía de los proyectos.

Propiedad y Control

Políticas de Inversión y Financiamiento

Política de Inversión. La política de inversión considera destinar recursos necesario para el Desarrollo y puesta en valor de los terrenos actuales que posee San Patricio, así como la búsqueda de nuevas oportunidades de Desarrollo.

Política de Financiamiento. La política de financiamiento de la Compañía comprende la utilización de las siguientes fuentes: Recursos Propios y Financiamiento Bancario.

Administración y Personal

Directorio

Inmobiliaria San Patricio S.A. es administrada por un directorio de cinco miembros titulares y sus respectivos suplentes. La Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 26 de abril de 2018 eligió el directorio para el período 2018-2021.

El directorio se encuentra compuesto por:

| Director Titular | Director Suplente |
|---------------------------|-----------------------------|
| Alex Fort Brescia | Jaime Araoz Medanic |
| Mario Brescia Moreyra | Sebastián Prado Terrazas |
| Pedro Brescia Moreyra | Iván Marinado Felipos |
| Fortunato Brescia Moreyra | Miguel Angel Salmon Jacobs |
| Jorge Eugenio Ulloa | Patricio Merello Hitschfeld |

Administración y Personal

Comité de Directores

Inmobiliaria San Patricio S.A. no está obligada a designar este Comité.

Gerentes de Inmobiliaria San Patricio

ANTONIO LIRA BELMAR

Gerente General

Ingeniero Civil Industrial - Magíster en Gestión
 Rut: 13.191.511-K

AXEL MÜLLER ESPINOSA

Gerente de Proyectos Estratégicos

Ingeniero Civil en Minas - Magister en Gestión de Negocios
 Rut: 9.123.905-1

Dotación Inmobiliaria San Patricio S.A.

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Gerentes y Principales Ejecutivos | 2 |
| Profesionales y Técnicos | 0 |
| Trabajadores | 2 |
| Total | 4 |

Remuneraciones Directorio

\$0

Remuneraciones Gerentes y Principales Ejecutivos

La remuneración de los gerentes y principales ejecutivos alcanzó la suma de M\$ 45.693

Indemnizaciones por Años de Servicio

La suma pagada al personal de Inmobiliaria San Patricio el año 2019 por el concepto de indemnizaciones por años de servicio fue de M\$ 5.031

Actividades y Negocios

Inmobiliaria San Patricio cuenta con casi 500 ha de terreno, ubicados en la Región Metropolitana, para desarrollar distintas actividades.

En los terrenos ubicados en la comuna de Pudahuel, se han continuado ejecutando las actividades tendientes a preparar un desarrollo inmobiliario futuro, el que sea consistente con la vocación que le impone su vecino, el principal aeropuerto comercial de Santiago, y el creciente desarrollo de proyectos de viviendas e industriales del sector.

En relación a los terrenos ubicados en la comuna de San Bernardo y Peñaflo, dado el crecimiento de nuevas instalaciones industriales, bodegaje y de servicio sumado a los cambios impulsados por el PRMS 100, se están desarrollando actividades tendientes a preparar un desarrollo futuro.

Principales Propiedades

En la comuna de Pudahuel, Región Metropolitana, la empresa es dueña de 7 lotes correspondientes a predios que consideran 404 ha.

- Lote A Hijueta N° 1
- Hijueta N° 12
- Resto de la Parcela N° 13
- Resto de la Hijueta N° 14
- Lote A de la subdivisión de la Hijueta N° 15
- Hijueta N° 19
- Parcela N° 20

Todos del plano de loteo de la antigua Hacienda Las Casas de Pudahuel, en dicha comuna.

La empresa es propietaria en la comuna de San Bernardo de 6 predios, pertenecientes al ex fundo Cuatro Álamos. En total estos terrenos suman 59,3 ha.

- Parcela N° 1 de la Hijueta N° 4
- Parcela N° 2 de la Hijueta N° 4
- Parcela N° 3 de la Hijueta N° 4
- Parcela N° 5 de la Hijueta N° 4
- Parcela N° 6 de la Hijueta N° 4 del ex fundo Cuatro Álamos
- Hijueta "D" del plano de división de la Hijueta N° 3

En tanto, en la comuna de Peñaflo Inmobiliaria San Patricio es dueña de 5 lotes, los que totalizan 23,3 ha.

- Lote B 1
- Lote E, parcela 6
- Resto parcela 5-A
- Resto parcela 6
- Lote B 2 A

En la comuna de San Francisco de Mostazal, región del Libertador Bernardo O'Higgins, tiene un terreno correspondiente a Potrero 1 y Potrero 2 que formaba parte de la denominada Hijueta Poniente o El Calal, de una superficie aproximada de 12,05 ha.

Adicionalmente, en la Región de Valparaíso, comuna de Puchuncaví, Inmobiliaria San Patricio posee un terreno correspondiente al Lote 12-D, proveniente de la subdivisión del Lote n° 12 del plano de loteo del Fundo El Carrizo, de una superficie de 31 mil m².

En la misma región, comuna de La Calera, la compañía es propietaria del Complejo Deportivo La Calera.

En la comuna de Copiapó, Región de Atacama, la empresa es dueña de un inmueble ubicado en la Ruta 31, tramo Copiapó a Diego de Almagro, altura Km n° 3, del lugar denominado "Quebrada de Paipote", provincia y comuna de Copiapó, de una superficie de 4,63 ha.

Inmobiliaria San Patricio es dueña del predio denominado Costa de Río Blanco, ubicado en la comuna de Purranque, provincia de Osorno, Región de Los Lagos, con una superficie aproximada de 2.456 ha.

La empresa es propietaria del predio Fundo Trafún Sur, o LoteB, ubicado dentro del Fundo Trafún Sur, comuna de Frutroneo, provincia de Valdivia, región de Los Lagos, con una superficie de 5.682 ha aproximadamente.

Finalmente, Inmobiliaria San Patricio es dueña del predio agrícola, ubicado en la comuna de Puerto Octay, provincia de Osorno, región de Los Lagos, denominado Fundo Chapuco, de una superficie aproximada de 5.836, 1 ha.

Factores de Riesgo

Las actividades de Inmobiliaria San Patricio 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 se derivan de la naturaleza cíclica de la actividad económica nacional e internacional y el impacto de estos ciclos en el negocio inmobiliario que pudieran afectar el negocio de los arriendos, el potencial de los inmuebles con los que cuenta la sociedad y sus proyectos futuros.

a.2 Riesgos Regulatorios

La estabilidad regulatoria es fundamental para un sector cuyas inversiones se rentabilizan en el largo plazo.

La Sociedad tiene como prioridad fundamental el cumplimiento de las regulaciones legales, medioambientales, laborales y las de libre competencia.

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 las variaciones de tasas de interés, tipos de cambio y de crédito.

Actividades y Negocios

c) Análisis de Riesgos

c.1 Riesgos de crédito

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Compañía proviene principalmente de las cuentas por cobrar comerciales a arrendadores 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 clasificación 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, ambas fuentes asegurar a la Sociedad, contar con fondos suficientes para soportar las necesidades de un período.

Política de Inversión y Financiamiento

a) Política de Inversión. La política de inversión considera destinar recursos necesario para el Desarrollo y puesta en valor de los terrenos actuales que posee Inm. San Patricio S.A., así como la búsqueda de nuevas oportunidades de Desarrollo.

b) Política de Financiamiento. La política de financiamiento de la Compañía comprende la utilización de las siguientes fuentes: Recursos Propios y Financiamiento Bancario.

Reseña Histórica

Inmobiliaria San Patricio S.A. es creada a partir de la división de las empresas Melón S.A. (actual Melón S.A.), sociedad líder en el negocio cementero. Esto fue acordado en Junta Extraordinaria de Accionistas de dicha sociedad, el día 25 de febrero de 2004.

Información sobre Empresas Filiales y Coligadas

Según la definición entregada por los artículos 86 y 87 de la ley N°18.046, Inmobiliaria San Patricio S.A. no tiene sociedades filiales y coligadas.

Utilidad distribuible

Se aprobó la distribución de dividendos de la Sociedad, correspondientes al 30% de la utilidad del ejercicio del año 2018. En consecuencia, en calidad de dividendo definitivo se distribuyó la cantidad de \$149.573.341, equivalente a la suma de \$0,0263043566229254 pesos por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, que alcanzó la suma de \$498.577.801. La fecha de pago de dicho dividendo fue el 09 de mayo de 2019.

Política de Dividendos

Como política de dividendos para los próximos años, el directorio de la sociedad ha propuesto a los accionistas al menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, previamente se deben haber absorbido las pérdidas del ejercicio y las acumuladas.

Transacciones de Acciones

Antecedentes bursátiles

A continuación, la estadística trimestral para los últimos tres años de la información bursátil:

Acciones Transadas Relacionadas ISANPA S.A.

| Periodo | N° Acciones Transadas | Precio Promedio (\$/acción) | Monto Transado (\$) |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 1er trimestre 2017 | No registra movimientos | No registra movimientos | No registra movimientos |
| 2do trimestre 2017 | No registra movimientos | No registra movimientos | No registra movimientos |
| 3er trimestre 2017 | No registra movimientos | No registra movimientos | No registra movimientos |
| 4to trimestre 2017 | No registra movimientos | No registra movimientos | No registra movimientos |
| 1er trimestre 2018 | No registra movimientos | No registra movimientos | No registra movimientos |
| 2do trimestre 2018 | No registra movimientos | No registra movimientos | No registra movimientos |
| 3er trimestre 2018 | No registra movimientos | No registra movimientos | No registra movimientos |
| 4to trimestre 2018 | No registra movimientos | No registra movimientos | No registra movimientos |
| 1er trimestre 2019 | No registra movimientos | No registra movimientos | No registra movimientos |
| 2do trimestre 2019 | No registra movimientos | No registra movimientos | No registra movimientos |
| 3er trimestre 2019 | No registra movimientos | No registra movimientos | No registra movimientos |
| 4to trimestre 2019 | 5.965.509 | 0 | 0 |

Nota: Acciones transadas para 4to trimestre en Melón S.A. e Inmobiliaria San Patricio S.A., corresponden al traspaso de acciones desde Inversiones Cordillera del Sur III Ltda (Acc. Mayoritario) a Inversiones Cordillera del Sur II SPA, por la Fusión.

Transacciones de Acciones de Accionistas Mayoritarios

Durante el año 2019, no se efectuaron transacciones de accionistas mayoritarios.

El directorio, gerentes y principales ejecutivos no realizaron transacciones de acciones de ningún tipo durante el ejercicio.

Contratos Suscritos con Proveedores

Para el desarrollo de las diferentes actividades efectuadas por Inm. San Patricio S.A., están

vigentes más de 19 contratos con distintos proveedores. Éstos tienen un rol fundamental en el funcionamiento de las operaciones de la Compañía. Uno de los contratos relevantes que se suscribió en el año fue el contrato de desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Seguros

Para la cobertura de sus riesgos, Inm. San Patricio S.A. ha renovado sus distintas pólizas para el período 2019-2021 correspondientes a Responsabilidad Civil, Vida y Salud.

Hechos Relevantes

Inmobiliaria San Patricio S.A.

1. Con fecha 25 de marzo de 2019, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el 17 de abril del año 2019, 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 2018.
 - ii. Fijar la Política de Dividendos y fijación de la política de distribución de dividendos.
 - iii. Designar auditores externos.
 - iv. Fijar la remuneración anual de los Directores.
 - v. Dar cuenta respecto de las operaciones realizadas por la Sociedad con partes relacionadas.
 - vi. Designación de periódico para publicación de avisos; y
 - vii. 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 \$149.573.341.-, equivalente a la suma de \$0,0263043566229254 por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, que alcanzó la suma de \$ 498.577.801. Asimismo, se acordó proponer a la Junta el pago de Dividendos Adicionales durante el ejercicio 2019, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2018, 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. Con fecha 28 de marzo de 2019, se comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero, sobre las prácticas de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria San Patricio S.A.
4. Con fecha 17 de abril de 2019, se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que adoptó los siguientes acuerdos principales:
 - a. Se aprobó el balance general y el estado de ganancias y pérdidas y demás estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2018 y las notas a dichos estados financieros y la memoria anual.

- b. Se aprobó la distribución de dividendos de la Sociedad, correspondientes al 30% de la utilidad del ejercicio del año 2018. En consecuencia, en calidad de dividendo definitivo se distribuirá la cantidad de \$149.573.341.-, equivalente a la suma de \$0,0263043566229254 pesos por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, que alcanzó la suma de \$498.577.801. La fecha de pago de dicho dividendo fue el 09 de mayo de 2019.
 - c. Se aprobó el pago de dividendos adicionales durante el ejercicio 2019, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2018, sin necesidad de convocar a una Junta Extraordinaria de Accionistas para ello. Para lo anterior, se acordó facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución de dividendos.
 - d. Se aprobó la política de dividendos de Inmobiliaria San Patricio S.A., 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 del ejercicio y las acumuladas.
 - e. Se fijó la remuneración del Directorio para el ejercicio 2019, estableciéndose que los directores no recibirán remuneraciones o dietas de ningún tipo que les corresponda en su calidad de tal.
 - f. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2019, a la firma EY.
 - g. Se dio cuenta de las operaciones con partes relacionadas efectuadas por la Sociedad.
 - h. Se designó al diario electrónico "El Mostrador" para publicaciones de balance, citaciones a Junta y pago de dividendos.
- Dichos acuerdos fueron comunicados a la Comisión para el Mercado Financiero mediante hecho esencial enviado con fecha 17 de abril de 2019.

Diversidad (Circular SVS 386)

Diversidad de la Gerencia General y Filiales

| | ISANPA | |
|------------------------|----------|-----------|
| | Femenino | Masculino |
| N° Personas por Género | 0 | 2 |

| | MELÓN | |
|------------------------------|-------------|-------------|
| | Nac.Chilena | Extranjeros |
| N° Personas por Nacionalidad | 2 | 0 |

| | < 30 años | >30 y <40 años | >41 y <50 años | >51 y <60 años | >61 y <70 años | > 70 años |
|-------------------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------|
| N° Personas por Rango de Edad | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |

| | < 3 años | >3 y <6 años | >6 y <9 años | >9 y <12 años | >12 años |
|------------------------------------|----------|--------------|--------------|---------------|----------|
| N° Personas por antigüedad laboral | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |

Diversidad de la Organización

| | Femenino | Masculino |
|--|----------|-----------|
| N° Personas por Género, total de la organización | 1 | 3 |

| | Nac. Chilena | Extranjeros |
|--|--------------|-------------|
| N° Personas por Nacionalidad, total de la organización | 4 | 0 |

| | <30 años | >30 y <40 años | >41 y <50 años | >51 y <60 años | >61 y <70 años | >70 años |
|---|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------|
| N° Personas por Rango de Edad, total organización | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |

| | <3 años | >3 y <6 años | >6 y <9 años | >9 y <12 años | >12 años |
|--|---------|--------------|--------------|---------------|----------|
| N° Personas por antigüedad, total organización | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 |

Brecha Salarial por Género

| | | Brecha (F/M) | % Dotación Femenina | % Dotación Masculina |
|--|-----------------|--------------|---------------------|----------------------|
| Proporción que representa S.Bruto base promedio, Cargo, responsabilidad y función respecto de Ejecutivas - Trabajadoras - Ejecutivos - Trabajadores. | Ejecutivas/os | N/A | 0% | 100% |
| | Trabajadoras/es | 91,7% | 50% | 50% |

02

BALANCES GENERALES

| | |
|--|----|
| Informe de los Auditores Independientes | 18 |
| Estados de Situación Financiera | 20 |
| Estados de Resultados Integrales por Función | 23 |
| Estados de Cambios en el Patrimonio | 24 |
| Estados de Flujos de Efectivo Directo | 25 |
| Notas a los Estados Financieros | 26 |
| Análisis Razonado | 60 |
| Declaración de Responsabilidad | 63 |

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018.

\$ Peso Chileno
M\$ Miles de Pesos Chilenos
U.F. Unidad de Fomento

Inmobiliaria San Patricio

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Inmobiliaria San Patricio S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria San Patricio S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria San Patricio S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Emir Rahil A.
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

Inmobiliaria San Patricio

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018. (Cifras en miles de pesos - M\$)

| | Nota | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | M\$ | M\$ |
| ACTIVOS | | | |
| ACTIVOS CORRIENTES | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 3 | 1.164.291 | 1.842.211 |
| Otros activos no financieros | 6 | 11.253 | 11.253 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 4 | 59.874 | 72.774 |
| Activos por impuestos corrientes | 7 | 29.815 | 57.850 |
| ACTIVOS CORRIENTES TOTALES | | 1.265.233 | 1.984.088 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Propiedades de inversión | 8 | 73.223.438 | 71.361.976 |
| Activos por derecho de uso | 10 | 26.376 | - |
| Activos intangibles distintos de la plusvalía | 9 | 92.200 | 92.200 |
| Activos por impuestos no corrientes | 7 | 54.160 | - |
| ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES | | 73.396.174 | 71.454.176 |
| TOTAL DE ACTIVOS | | 74.661.407 | 73.438.264 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018. (Cifras en miles de pesos - M\$)

| | Nota | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | M\$ | M\$ |
| PATRIMONIO Y PASIVOS | | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 11 | 61.131 | 50.218 |
| Pasivos por arrendamiento corriente | 5 | 12.308 | - |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas | 12 | - | 1.019 |
| Otras provisiones corto plazo | 13 | - | 149.573 |
| Provisiones corrientes por beneficios a los empleados | 15 | 7.812 | 7.800 |
| Otros pasivos no financieros | 14 | 13.423 | 16.177 |
| PASIVOS CORRIENTES TOTALES | | 94.674 | 224.787 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Pasivos por arrendamiento no corriente | 5 | 14.415 | - |
| Pasivo por impuestos diferidos | 16 | 11.266.189 | 11.147.074 |
| Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados | 15 | 4.071 | - |
| PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES | | 11.284.675 | 11.147.074 |
| TOTAL DE PASIVOS | | 11.379.349 | 11.371.861 |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital emitido | 17 | 11.751.371 | 11.751.371 |
| Ganancias acumuladas | | 48.972.853 | 47.757.198 |
| Otras reservas | 17 | 2.557.834 | 2.557.834 |
| PATRIMONIO TOTAL | | 63.282.058 | 62.066.403 |
| TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS | | 74.661.407 | 73.438.264 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria San Patricio

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

ESTADOS DE RESULTADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018. (Cifras en miles de pesos - M\$)

| | Nota | 31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre | 31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre |
|---|------|--|--|
| | | M\$ | M\$ |
| Ingresos de actividades ordinarias | 18 | 517.147 | 1.180.098 |
| Costo de ventas | 19 | (73.289) | (143.225) |
| GANANCIA BRUTA | | 443.858 | 1.036.873 |
| Otros ingresos | 20 | 1.861.462 | 1.863.463 |
| Gastos de administración | 19 | (1.005.131) | (712.123) |
| Ingresos financieros | 22 | 35.367 | 36.763 |
| Costos financieros | 22 | (1.970) | (904) |
| Diferencias de cambio | 23 | 2.846 | - |
| Resultados por unidades de reajuste | 24 | 405 | 1.124 |
| GANANCIA(PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS | | 1.336.837 | 2.225.196 |
| Utilidad (gasto) por impuestos a las ganancias | 16 | (120.997) | (366.290) |
| GANANCIA (PÉRDIDA) | | 1.215.840 | 1.858.906 |
| GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A: | | | |
| Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora | | 1.215.840 | 1.858.906 |
| GANANCIA (PÉRDIDA) | | 1.215.840 | 1.858.906 |
| GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN | | 0,2138 | 0,3269 |
| GANANCIA POR ACCIÓN | | | |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas (pesos) | | 0,2138 | 0,3269 |
| GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN | | 0,2138 | 0,3269 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria San Patricio

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018. (Cifras en miles de pesos - M\$)

| | 31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre | 31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre |
|---|---|---|
| | M\$ | M\$ |
| ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES | | |
| Ganancia (pérdida) | 1.215.840 | 1.858.906 |
| 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 | - | - |
| TOTAL RESULTADO INTEGRAL | - | - |
| RESULTADO INTEGRAL TOTAL | 1.215.840 | 1.858.906 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria San Patricio

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018. (Cifras en miles de pesos - M\$)

| | Capital emitido | Otras Reservas | Retasación Terrenos | Total Otras reservas | Ganancias (Pérdidas) acumuladas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora |
|---|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------|---|
| | Acciones ordinarias | Otras reservas varias | | | | |
| | Capital en acciones | | | | | |
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| SALDO AL 01.01.2019 | 11.751.371 | 1.756.478 | 801.356 | 2.557.834 | 47.757.198 | 62.066.403 |
| Ajuste inicial IFRS 16 | | | | | (185) | (185) |
| Ganancia (pérdida) | - | - | - | - | 1.215.840 | 1.215.840 |
| Reversa provisión dividendo año anterior por presentación | - | - | - | - | 149.573 | 149.573 |
| Dividendo definitivo N° 7 | - | - | - | - | (149.573) | (149.573) |
| SALDO AL 31.12.2019 | 11.751.371 | 1.756.478 | 801.356 | 2.557.834 | 48.972.853 | 63.282.058 |

| | Capital emitido | Otras Reservas | Retasación Terrenos | Total Otras reservas | Ganancias (Pérdidas) acumuladas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora |
|---|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------|---|
| | Acciones ordinarias | Otras reservas varias | | | | |
| | Capital en acciones | | | | | |
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| SALDO AL 01.01.2018 | 11.751.371 | 1.756.478 | 801.356 | 2.557.834 | 46.047.865 | 60.357.070 |
| Ganancia (pérdida) | - | - | - | - | 1.858.906 | 1.858.906 |
| Reversa provisión dividendo año anterior por presentación | - | - | - | - | 161.078 | 161.078 |
| Dividendo definitivo N° 6 | - | - | - | - | (161.078) | (161.078) |
| Provisión dividendo año 2018 (Nota 25) | - | - | - | - | (149.573) | (149.573) |
| SALDO AL 31.12.2018 | 11.751.371 | 1.756.478 | 801.356 | 2.557.834 | 47.757.198 | 62.066.403 |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria San Patricio
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018. (Cifras en miles de pesos - M\$)

| | 01.01.2019 | 01.01.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| | M\$ | M\$ |
| ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS | | |
| 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 | 525.299 | 1.234.526 |
| Clases de pagos | | |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | (809.329) | (526.215) |
| Pagos a y por cuenta de los empleados | (102.095) | (74.686) |
| Otros pagos por actividades de operación | (128.313) | (229.987) |
| Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | (36.180) | (119.877) |
| Pagos de intereses por arrendamiento | (566) | - |
| FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | (551.184) | 283.761 |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | | |
| Compra de intangibles | - | (16.200) |
| Intereses recibidos | 35.367 | 36.763 |
| FLUJOS DE EFECTIVO NETOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | 35.367 | 20.563 |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación | | |
| Préstamos de entidades relacionadas | 280.000 | - |
| Pagos de préstamos a entidades relacionadas | (280.000) | - |
| Dividendos pagados | (149.573) | (161.078) |
| Intereses pagados | (1.404) | (904) |
| Pagos de pasivos por arrendamientos IFRS 16 | (11.126) | - |
| FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | (162.103) | (161.982) |
| Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | (677.920) | 142.342 |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo | - | - |
| Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo | (677.920) | 142.342 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período | 1.842.211 | 1.699.869 |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO (3) | 1.164.291 | 1.842.211 |

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 (Ex SVS).

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; 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 (Ex SVS) 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 30 de septiembre de 2014.

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

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

A la fecha, la Sociedad sólo ha realizado actividades operacionales relacionadas a conceptos por arriendos de terrenos y acopio temporal, 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 24 de febrero de 2020.

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 2019 han sido preparados de acuerdo a 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 de Inmobiliaria San Patricio S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los estados de cambios en patrimonio y de flujos de efectivo preparados utilizando el método directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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 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.

2.3. 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 2019 y 31 de diciembre de 2018.
- Estado de Resultados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.
- Estado de Resultados Integrales por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 la moneda funcional de la Sociedad.

| Tipos de cambio utilizados al cierre | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Unidad de fomento | 28.309,94 | 27.565,79 |

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 IFRS 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 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.

2.8. 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.

2.9. Arrendamientos

a) Como arrendatario

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- (i) el contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinta o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinta. Si el proveedor tiene un derecho práctico de sustitución, entonces el activo no está identificado;
- (ii) la Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y
- (iii) la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo. La Compañía tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
 - la Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
 - la Compañía ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

En su rol de arrendatario, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

Activo por derecho de uso

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende al monto inicial del pasivo por arrendamiento relacionado, ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, además de los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos de desmantelamiento o restauración del activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos cualquier incentivo recibido por el arrendamiento. Posteriormente, se deprecia de manera lineal sobre la vida útil del contrato.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente usando el método de línea recta, desde la fecha de inicio del contrato hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento, el que sea menor. En el caso de existir una opción de compra, se optará siempre por la vida útil estimada de los activos subyacentes.

Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si hubiera, y se ajusta por nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

Pasivo por derecho de uso

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no son pagados a la fecha de inicio, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, la cual ha sido determinada por la Compañía como la tasa incremental de deuda.

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los pagos de arrendamiento comprenden: pagos fijos y pagos variables que dependen de un índice o una tasa. Estos últimos son inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo, actualizándose de manera periódica con el correspondiente efecto en el Activo por derecho de uso. Asimismo, en los contratos se pueden identificar componentes de no arrendamiento referidos a desembolsos relacionados a otros conceptos.

En este contexto, la NIIF 16 permite adoptar como política contable no separar los componentes de arrendamiento y no arrendamiento de este tipo de contratos con la consecuencia que formarán parte de la medición del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. La medición posterior de pasivo se efectúa cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros derivados de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la cantidad que se espera pagar por una garantía del valor residual de la Compañía, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, ampliación o terminación. Cuando el pasivo por arrendamiento se remide, se reconoce un ajuste en el valor en libros del activo por derecho de uso, o en los resultados si el activo por derecho de uso no presenta saldo contable.

Los costos financieros son cargados a los resultados del periodo sobre la base del plazo del arrendamiento, a la tasa de interés periódica constante del pasivo de arrendamiento remanente en cada período.

Las opciones de terminación y extensión son incluidas en los pasivos por arrendamiento. Al determinar el plazo del arrendamiento, la gerencia considera todos los factores y circunstancias que resultan en la evaluación de incentivos económicos y operativos de ejercer una opción de extensión o no ejercer una opción de terminación.

Excepciones al reconocimiento

La Compañía no reconoce los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, para los arrendamientos a corto plazo de las maquinarias y equipos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y los arrendamientos de activos de bajo valor (menor a USD 5.000), incluidos equipos informáticos, equipos menores como bombas y ventiladores. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados a estos contratos de arrendamiento como un gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

b) Como arrendador

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina, al comienzo del arrendamiento, si cada contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada contrato de arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación de si las transferencias de arrendamiento al arrendatario son sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero; caso contrario, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores, tales como, si el contrato de arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

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

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 consolidadas del Grupo 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.

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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. Los siguientes criterios específicos se deben cumplir para que se reconozca un ingreso:

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 IFRS, 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.

| A.1 | Normas e Interpretaciones | Fecha de aplicación obligatoria |
|------------------|----------------------------------|--|
| Marco Conceptual | Marco Conceptual | 1 de enero de 2020 |

Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Administración de la Sociedad se encuentra estudiando el impacto de este nuevo pronunciamiento y actualmente no se tiene certeza que la adopción de esta norma, tendrá un impacto significativo en los estados consolidados de situación financiera de la Sociedad en el periodo de su aplicación inicial.

| A.2 | Enmiendas | Fecha de aplicación obligatoria |
|---------------|------------------------|--|
| IAS 1 e IAS 8 | Definición de material | 1 de enero de 2020 |

IAS 1 e IAS 8 “Definición de material”

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

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

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

| B.1 | Normas e interpretaciones | Fecha de aplicación obligatoria |
|------------|--|--|
| IFRS 16 | Arrendamientos | 1 de enero 2019 |
| IFRIC 23 | Tratamiento de posiciones fiscales inciertas | 1 de enero 2019 |

IFRS 16 “Arrendamientos”

La IFRS 16 reemplaza a la IAS 17 Arrendamientos, la IFRIC 4 Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance.

La contabilidad del arrendador según la IFRS 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la IAS 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de la IAS 17.

La administración de la sociedad realizó los cálculos para evaluar el impacto en los estados de situación financiera de la sociedad en el período de su aplicación inicial (ver nota 2.19).

IFRIC 23 “Tratamiento de posiciones fiscales inciertas.”

La Interpretación aborda la contabilización de los impuestos sobre la renta cuando los tratamientos impositivos implican incertidumbre que afecta la aplicación de la IAS 12 Impuestos sobre la renta. No se aplica a los impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de IAS 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con los intereses y las sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La Interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera el tratamiento de posiciones fiscales inciertas por separado
- Las suposiciones que una entidad hace sobre la evaluación de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales.
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.
- Cómo una entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La administración de la sociedad realizó un estudio y no se detectaron posiciones fiscales inciertas que declarar, por lo tanto no existe un impacto en los estados de situación financiera.

| B.2 | Enmiendas y/o Modificaciones | Fecha de aplicación obligatoria |
|------------|---|--|
| IFRS 9 | Instrumentos financieros. Pagos con compensación negativa | 1 de enero de 2019 |

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

Bajo IFRS 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

La Compañía no tiene instrumentos financieros, por lo que esta enmienda no tiene impacto en los Estados Financieros.

2.18. Cambio en políticas contables

| Adopción normas anticipadas | Fecha de aplicación |
|------------------------------------|----------------------------|
| IFRS 9, Instrumentos Financieros | 1 de enero de 2015 |

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9.

La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Inmobiliaria San Patricio S.A., adoptó de forma anticipada la aplicación de la IFRS 9 desde el 1 de enero 2015, ya que de esta forma mantiene la uniformidad de los criterios y políticas de su matriz en Chile. Cabe mencionar que la aplicación anticipada de esta norma no provocó cambios en el período corriente, como tampoco originó ajustes a periodos anteriores.

2.19. Adopción IFRS 16: Efectos y cambios en la presentación de Estados Financieros.

En el mes de enero 2016, el IASB emitió NIIF 16 Arrendamientos, donde se establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario.

La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.

Para la adopción de la NIIF 16, la norma establece las siguientes alternativas en su aplicación:

1. Aplicación de enfoque retrospectivo total, consiste en rehacer los estados financieros comparativos como si siempre se hubiera aplicado NIIF 16.
2. Aplicación de enfoque retrospectivo simplificado, donde el arrendatario reconoce un pasivo por arrendamiento en la fecha de aplicación inicial igual al valor presente de los pagos por arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamo. La valorización del derecho de uso para cada arrendamiento en el momento de la transición:
 - a) Se valoriza como si la norma se hubiera aplicado desde la fecha de comienzo, pero descontado usando la tasa incremental por préstamos del arrendamiento en la fecha de aplicación inicial; o
 - b) Un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamiento anticipado o acumulado reconocido inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial.

Durante el 2018 la Compañía evaluó el impacto que tendría esta norma en sus estados financieros utilizando el enfoque retrospectivo simplificado optando por la alternativa 2.a reconociendo al 01.01.2019 los movimientos que se indican a continuación:

| Balance al 01-01-2019 | 31-12-18 | Ajuste IFRS 16 | 01-01-19 |
|--|-------------------|-----------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Activos corrientes | 1.984.088 | - | 1.984.088 |
| Activos no corrientes | 71.454.176 | - | 71.454.176 |
| Activo por derecho de uso | - | 12.611 | 12.611 |
| Activo por imptos diferidos | - | 69 | 69 |
| TOTAL ACTIVOS | 73.438.264 | 12.680 | 73.450.944 |
| Pasivos corrientes | 224.787 | - | 224.787 |
| Pasivos por arrendamiento corriente | - | 6.543 | 6.543 |
| Pasivos no corrientes | 11.147.074 | - | 11.147.074 |
| Pasivos por arrendamiento no corriente | - | 6.322 | 6.322 |
| TOTAL PASIVOS | 11.371.861 | 12.865 | 11.384.726 |
| Patrimonio | 62.066.403 | - | 62.066.403 |
| Utilidades acumuladas | - | (185) | (185) |
| PATRIMONIO TOTAL | 62.066.403 | (185) | 62.066.218 |
| TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS | 73.438.264 | 12.680 | 73.450.944 |

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

| Resultado al 31-12-2019 | 31-12-19 | Ajuste IFRS 16 | 31-12-19 |
|--|------------------|-----------------------|------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Ingresos de actividades ordinarias | 517.147 | - | 517.147 |
| Costo de ventas | (73.763) | 474 | (73.289) |
| Ganancia bruta | 443.384 | 474 | 443.858 |
| Otros ingresos | 1.861.462 | - | 1.861.462 |
| Costos de distribución | - | - | - |
| Gastos de administración | (1.005.131) | - | (1.005.131) |
| Otros gastos por función | - | - | - |
| Otras ganancias (pérdidas) | - | - | - |
| Ingresos financieros | 35.367 | - | 35.367 |
| Costos financieros | (1.403) | (567) | (1.970) |
| Participación en las ganancias (pérdidas) | - | - | - |
| Diferencias de cambio | 2.846 | - | 2.846 |
| Resultados por unidades de reajuste | 405 | - | 405 |
| GANANCIA (PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS | 1.336.930 | (93) | 1.336.837 |
| Utilidad (gasto) por impuestos a las ganancias | (121.022) | 25 | (120.997) |
| GANANCIA (PÉRDIDA), DESPUÉS DE IMPUESTO | 1.215.908 | (68) | 1.215.840 |

| Reconciliación de Ganancia (Pérdida) | 31-12-19 | Ajuste IFRS 16 | 31-12-19 |
|---|------------------|-----------------------|------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| EBITDA | 1.299.715 | - | 1.299.715 |
| Gasto por arrendamiento | - | 11.127 | 11.127 |
| EBITDA | 1.299.715 | 11.127 | 1.310.842 |
| Depreciación del ejercicio | - | - | - |
| Depreciación derecho de uso | - | (10.653) | (10.653) |
| Amortización del ejercicio | - | - | - |
| EBIT | 1.299.715 | 474 | 1.300.189 |
| Otros costos y gastos no operacionales | (83.807) | - | (83.807) |
| Gasto financiero | - | (567) | (567) |
| Diferencia de cambio | - | - | - |
| Gasto por impto diferido | - | 25 | 25 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 1.215.908 | (68) | 1.215.840 |

Inmobiliaria San Patricio S.A. ha definido una tasa incremental de un 2,5% para los arrendamientos en UF, un 4,8% para los arrendamientos en peso chileno y 3,9% para arrendamientos en USD.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La composición del rubro al 31 de diciembre del 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

| | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | | M\$ | M\$ |
| Saldos en bancos | | 28.003 | 335.342 |
| Depósitos a plazo menores a 90 días | (a) | 1.136.288 | 1.506.869 |
| TOTAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | | 1.164.291 | 1.842.211 |

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.

(a) El saldo de depósitos a plazo menores a 90 días está compuesto por depósitos a plazo adquiridos con distintos bancos, el detalle se muestra a continuación:

| RUT | Empresa | RUT | Banco | Fecha de operación | Plazo en días | Monto |
|---|--------------------------------|--------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
| | | | | | | M\$ |
| 99.551.480-K | Inmobiliaria San Patricio S.A. | 97.006.000-6 | Banco de Crédito e Inversiones | 27.12.2019 | 18 | 1.136.288 |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 | | | | | | 1.136.288 |

| RUT | Empresa | RUT | Banco | Fecha de operación | Plazo en días | Monto |
|---|--------------------------------|--------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
| | | | | | | M\$ |
| 99.551.480-K | Inmobiliaria San Patricio S.A. | 97.006.000-6 | Banco de Crédito e Inversiones | 26.12.2018 | 30 | 1.506.869 |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 | | | | | | 1.506.869 |

4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

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

| Deudores comerciales | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Facturas por cobrar | 156.173 | 164.337 |
| Sub - Total | 156.173 | 164.337 |
| Estimación para pérdidas por deterioro | (96.299) | (91.563) |
| TOTAL | 59.874 | 72.774 |

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 IFRS 9.

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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.

| Deudores comerciales | Total | Saldos Vigentes | Saldos Vencidos al 31 de diciembre de 2019 | | |
|--|----------------|-----------------|--|-------------|---------------|
| | | | 61-90 días | 91-180 días | 180 días y + |
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Facturas por cobrar | 156.173 | 59.874 | - | - | 96.299 |
| Sub - Total | 156.173 | 59.874 | - | - | 96.299 |
| Estimación para pérdidas por deterioro | (96.299) | - | - | - | (96.299) |
| TOTAL | 59.874 | 59.874 | - | - | - |

| Deudores comerciales | Total | Saldos Vigentes | Saldos Vencidos al 31 de diciembre de 2018 | | |
|--|----------------|-----------------|--|---------------|---------------|
| | | | 61-90 días | 91-180 días | 180 días y + |
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Facturas por cobrar | 164.337 | 74.352 | 3.132 | 57.662 | 29.191 |
| Sub - Total | 164.337 | 74.352 | 3.132 | 57.662 | 29.191 |
| Estimación para pérdidas por deterioro | (91.563) | (1.578) | (3.132) | (57.662) | (29.191) |
| TOTAL | 72.774 | 72.774 | - | - | - |

5. PASIVO POR ARRENDAMIENTO CORRIENTE Y NO CORRIENTE

Este rubro comprende:

| | 31.12.2019 |
|--|---------------|
| | M\$ |
| Pasivos por arrendamiento corriente | 12.308 |
| Pasivos por arrendamiento no corriente | 14.415 |
| SALDO FINAL | 26.723 |

El pasivo está compuesto por el arrendamiento de vehículos para la operación de la Compañía.
 El movimiento del pasivo por arrendamiento corriente y no corriente es como sigue:

| | 31.12.2019 |
|----------------------------------|-------------------|
| | M\$ |
| Saldo inicial | - |
| Ajuste inicial IFRS 16 | 12.865 |
| Adiciones de arrendamientos | 23.743 |
| Ajuste diferencia UF como índice | 675 |
| Gastos por intereses financieros | 566 |
| Pagos de arrendamiento | (11.126) |
| Diferencia en cambio | - |
| SALDO FINAL AL 31.12.2019 | 26.723 |

El efecto de la aplicación de IFRS 16 se encuentra en nota 2.19 Adopción IFRS 16.

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del rubro otros activos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Cuentas por cobrar I.Municipalidad de La Calera | 11.253 | 11.253 |
| TOTAL | 11.253 | 11.253 |

7. CUENTAS POR COBRAR POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición de las cuentas por cobrar por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

| Cuentas por cobrar por impuestos corrientes | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Pagos provisionales mensuales (1) | 29.352 | 112.839 |
| Crédito Sence (1) | 463 | - |
| Provisión impuesto a la renta (1) | - | (109.586) |
| Otros impuestos por recuperar (2) y (3) | - | 54.597 |
| TOTAL | 29.815 | 57.850 |

| Cuentas por cobrar por impuestos no corrientes | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Otros impuestos por recuperar (3) | 54.160 | - |
| TOTAL | 54.160 | - |

(1) Año Tributario 2020

(2) Año Tributario 2019

(3) Año Tributario 2018 y anteriores

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presentan los saldos del rubro propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Terrenos San Bernardo, Pudahuel, Copiapó, Bosques y otros. | 73.223.438 | 71.361.976 |
| TOTAL | 73.223.438 | 71.361.976 |

| Movimiento | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Saldo inicial | 71.361.976 | 69.498.513 |
| Ajuste a valor razonable (a) | 1.861.462 | 1.863.463 |
| TOTAL MOVIMIENTOS | 1.861.462 | 1.863.463 |
| SALDO FINAL | 73.223.438 | 71.361.976 |

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, en diciembre 2018 y diciembre 2019, por peritos externos de la Compañía.

2) Con fecha 18 de Diciembre de 2019 Inmobiliaria San Patricio S.A. efectuó el ingreso a la Seremi Minvu del Informe Previo Municipal del Proyecto con Desarrollo Urbano Denominado "PDUC San Patricio".

Esta presentación forma parte de los requisitos para la aprobación del mencionado proyecto, para los terrenos de su propiedad emplazados en área rural de la comuna de Pudahuel, según lo dispuesto en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS.

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

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.

Nivel valor razonable

Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. El nivel utilizado para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión es de nivel 2.

9. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El desglose del saldo de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| | M\$ | 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 | Totales |
|--|-------------------------|----------------|
| | M\$ | M\$ |
| Saldo inicial al 01 de enero de 2019 (neto de amortización acumulada) | 92.200 | 92.200 |
| Adiciones | - | - |
| Total movimientos | - | - |
| SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 | 92.200 | 92.200 |

| | Derechos de Agua | Totales |
|--|-------------------------|----------------|
| | M\$ | M\$ |
| Saldo inicial al 01 de enero de 2018 (neto de amortización acumulada) | 76.000 | 76.000 |
| Adiciones | 16.200 | 16.200 |
| Total movimientos | 16.200 | 16.200 |
| SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 | 92.200 | 92.200 |

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

10. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

| | Unidades de transporte |
|-------------------------------|-------------------------------|
| | M\$ |
| Costo bruto | |
| Saldo Inicial | - |
| Ajuste inicial IFRS 16 | 25.970 |
| Adiciones | 23.743 |
| Bajas | - |
| Ajuste Diferencia(UF) | 675 |
| SALDO FINAL 31.12.2019 | 50.388 |
| Depreciación acumulada | |
| Saldo Inicial | - |
| Ajuste inicial IFRS 16 | (13.359) |
| Adiciones | - |
| Bajas | - |
| Ajuste Diferencia(UF) | - |
| Depreciación | (10.653) |
| SALDO FINAL 31.12.2019 | (24.012) |
| VALOR NETO | 26.376 |

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a. El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Proveedores | 49.211 | 48.472 |
| Acreedores varios | 11.920 | 1.746 |
| TOTAL | 61.131 | 50.218 |

Se refiere a valores denominados en pesos no afectos a reajustes ni intereses.

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

| Acreedores y otras cuentas por pagar | Saldos al 31.12.2019 | | |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|--------------------|
| | Total | Hasta 30 días | Entre 31 y 60 días |
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Bienes | - | - | - |
| Servicios | 61.131 | 34.575 | 26.556 |
| TOTAL | 61.131 | 34.575 | 26.556 |

| Acreedores y otras cuentas por pagar | Saldos al 31.12.2018 | | |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|--------------------|
| | Total | Hasta 30 días | Entre 31 y 60 días |
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Bienes | - | - | - |
| Servicios | 50.218 | 28.403 | 21.815 |
| TOTAL | 50.218 | 28.403 | 21.815 |

c. Los principales proveedores y sus porcentajes de representatividad al 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre 2018 son los siguientes:

| Principales proveedores | | 31.12.2019 |
|-------------------------|--|------------|
| | | % |
| 76472129-2 | VCGP - ASTALDI ING Y CONSTRUCCION LTDA | 40,08% |
| 76536461-2 | AGR. FORESTAL E INMOB. BOSQUE DE TINEOS | 14,64% |
| 76116383-3 | SERV DE COMPENSACION DE EMISIONES SA | 7,90% |
| 76056568-7 | CONSULTORA ON SITE | 4,84% |
| 76145211-8 | DUPLA DISEÑO URBANO Y PLANIFICACIÓN SpA | 3,86% |
| 7217954-4 | CHRISTIAN PORRE BECKETT | 2,95% |
| 96964310-3 | DCV REGISTROS S.A. | 2,13% |
| 78462500-1 | URBE DISENO Y GESTION URBANA LTDA | 2,11% |
| 83547100-4 | AUORENTAS DEL PACIFICO S.P.A | 1,69% |
| 77802430-6 | EY SERV. PROF. AUDITORIA Y ASESORIAS SPA | 1,68% |

| Principales proveedores | | 31.12.2018 |
|-------------------------|--|------------|
| | | % |
| 76536461-2 | AGR. FORESTAL E INMOB. BOSQUE DE TINEOS | 28,18% |
| 78462500-1 | URBE DISENO Y GESTION URBANA LTDA | 13,66% |
| 76145211-8 | DUPLA DISEÑO URBANO Y PLANIFICACIÓN SpA | 5,93% |
| 7217954-4 | CHRISTIAN PORRE BECKETT | 5,26% |
| 76026031-2 | SOCIEDAD MITIGA LTDA | 4,88% |
| 76152075-K | SOCIEDAD DE SERVICIOS DE INGENIERÍA FORE | 3,70% |
| 96964310-3 | DCV REGISTROS S.A. | 3,05% |
| 77802430-6 | EY SERV. PROF. AUDITORIA Y ASESORIAS SPA | 2,73% |
| 83547100-4 | AUORENTAS DEL PACIFICO S.P.A | 2,60% |
| 77200490-7 | ARISTO CONSULTORES LIMITADA | 2,56% |

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

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

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

| Rut | Sociedad | País de origen | Naturaleza de la relación | Moneda o und. Reaj. | Corriente | |
|--------------|-------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|------------|------------|
| | | | | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| | | | | | M\$ | M\$ |
| 76.163.321-K | Minera Melón S.A. | Chile | Subsidiaria de la Matriz Chilena | Pesos | - | - |
| TOTAL | | | | | - | - |

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

| Rut | Sociedad | País de origen | Naturaleza de la relación | Moneda o und. Reaj. | Corriente | |
|--------------|-----------|----------------|----------------------------------|---------------------|------------|------------|
| | | | | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| | | | | | M\$ | M\$ |
| 76.109.779-2 | Melón S.A | Chile | Subsidiaria de la Matriz Chilena | Pesos | - | 1.019 |
| TOTAL | | | | | - | 1.019 |

c) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

| Rut | Sociedad | Naturaleza de la relación | Descripción de la transacción | 31.12.2019 | | 31.12.2018 | |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| | | | | Monto | Efecto en resultado (cargo) / abono | Monto | Efecto en resultado (cargo) / abono |
| | | | | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| 76.163.321-K | Minera Melón S.A. | Indirecta a través de la Controladora | Facturas por cobrar administración | 283.060 | 283.060 | 276.269 | 276.269 |
| 76.163.321-K | Minera Melón S.A. | Indirecta a través de la Controladora | Cobros recibidos | 23.987 | - | - | - |
| 76.163.321-K | Minera Melón S.A. | Indirecta a través de la Controladora | Pagos recibidos | 307.047 | - | 276.269 | - |
| 76.163.321-K | Minera Melón S.A. | Indirecta a través de la Controladora | Pagos realizados | - | - | 10 | - |
| 96.774.640-1 | Melón Servicios Compartidos S.A. | Indirecta a través de la Controladora | Facturas por pagar administración | 105.856 | (105.856) | 72.895 | (72.895) |
| 96.774.640-1 | Melón Servicios Compartidos S.A. | Indirecta a través de la Controladora | Pagos realizados | 105.856 | - | 72.895 | - |
| 76.109.779-2 | Melón S.A. | Filial Matriz Chilena | Facturas por pagar administración | 12.455 | (12.455) | 13.812 | (13.812) |
| 76.109.779-2 | Melón S.A. | Filial Matriz Chilena | Préstamo Intercia | 280.000 | - | - | - |
| 76.109.779-2 | Melón S.A. | Filial Matriz Chilena | Pagos préstamos | 280.000 | - | - | - |
| 76.109.779-2 | Melón S.A. | Filial Matriz Chilena | Pagos realizados | 13.474 | - | 12.793 | - |
| 76.064.832-9 | Inv. Cordillera del Sur II Ltda. | Filial Matriz Chilena | Dividendos por pagar | 149.573 | - | 161.078 | - |
| 76.064.832-9 | Inv. Cordillera del Sur II Ltda. | Filial Matriz Chilena | Dividendo pagado | 149.573 | - | 161.078 | - |

d) 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 26 de abril de 2018, renovó el Directorio para el período 2018-2021.

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

| Directores Titulares | Cargos | Directores Suplentes |
|---------------------------|----------------|-----------------------------|
| Alex Fort Brescia | Presidente | Jaime Araoz Medanic |
| Mario Brescia Moreyra | Vicepresidente | Sebastián Prado Terrazas |
| Fortunato Brescia Moreyra | Director | Miguel Angel Salmon Jacobs |
| Pedro Brescia Moreyra | Director | Ivan Marinado Felipos |
| Jorge Eugenin Ulloa | Director | Patricio Merello Hitschfeld |

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 |
|---------------------|-----------------|
| Antonio Lira Belmar | Gerente General |

13. OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|----------------|
| | M\$ | M\$ |
| Provisión dividendos por pagar | - | 149.573 |
| TOTAL OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO | - | 149.573 |

El movimiento de la provisión es el siguiente:

| | Provisión dividendos |
|---|----------------------|
| | M\$ |
| SALDO AL 01 DE ENERO DE 2018 | 161.078 |
| Provisiones y reversos del ejercicio | 149.573 |
| Pagos del ejercicio | (161.078) |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 | 149.573 |
| Provisiones y reversos del ejercicio | - |
| Pagos del ejercicio | (149.573) |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 | - |

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Dividendo por pagar | 11.727 | 14.234 |
| Leyes sociales | 1.056 | 1.131 |
| Retenciones a terceros | 62 | 597 |
| Impuesto único a los trabajadores | 578 | 215 |
| TOTAL DE OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS | 13.423 | 16.177 |

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 | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Provisión bono de gestión-gerencial | 7.812 | 7.800 | 4.071 | - |
| TOTAL | 7.812 | 7.800 | 4.071 | - |

16. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Información general.

Al 31 de diciembre de 2019 la sociedad no determinó una provisión de impuesto a la renta de primera categoría por determinar una pérdida tributaria.

Al 31 de diciembre de 2018 la sociedad determinó una provisión por impuestos de primera categoría de M\$109.586 (Nota 7).

b) Activos y pasivos diferidos

Detalle diferencias temporales

| Activos por impuestos diferidos | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Provisiones | 28.830 | 28.203 |
| Pérdida Tributaria | 154.374 | - |
| Pasivos por arrendamiento | 7.215 | - |
| TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS | 190.419 | 28.203 |

| Pasivos por impuestos diferidos | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Beneficios Post empleados | 1.099 | - |
| Propiedades de inversión | (11.450.586) | (11.175.277) |
| Activos por derecho de uso | (7.121) | - |
| TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS | (11.456.608) | (11.175.277) |
| POSICIÓN NETA DE IMPUESTOS DIFERIDOS | (11.266.189) | (11.147.074) |

| Detalle posición neta de impuestos diferidos | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|---------------------|---------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Activos por impuesto diferido | 190.419 | 28.203 |
| Pasivos por impuesto diferido | (11.456.608) | (11.175.277) |
| POSICIÓN NETA DE IMPUESTOS DIFERIDOS | (11.266.189) | (11.147.074) |

| Detalle Impuestos Diferidos | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Saldo Inicial | (11.147.074) | (10.890.370) |
| I. Diferido (Resultado Ejercicio) | (119.184) | (256.704) |
| Efecto en Patrimonio NIIF 16 | 69 | - |
| IMPUESTO DIFERIDO NETO | (11.266.189) | (11.147.074) |

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|--|--|
| | Acumulado período enero a diciembre | Acumulado período enero a diciembre |
| Gasto por impuesto a las ganancias | M\$ | M\$ |
| Gasto por impuestos corrientes | - | (109.586) |
| Ajuste al impuesto corriente del período anterior | (1.813) | - |
| GASTOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, NETO, TOTAL | (1.813) | (109.586) |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Gasto (ingreso) por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias | (119.184) | (256.704) |
| GASTOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS | (119.184) | (256.704) |
| GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS | (120.997) | (366.290) |

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:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|--|--|
| | Acumulado período enero a diciembre | Acumulado período enero a diciembre |
| Conciliación del ingreso por impuestos utilizando la tasa legal con el ingreso (gasto) por impuesto utilizando la tasa efectiva | M\$ | M\$ |
| Ganancia (pérdida) del año | 1.336.837 | 2.225.196 |
| Tasa de impuestos vigente | 27,0% | 27,0% |
| Gasto por impuestos utilizando la tasa legal | (360.946) | (600.803) |
| Gastos no deducibles impositivamente | (1.898) | - |
| CM Patrimonio tributario | 241.847 | 234.513 |
| TOTAL AJUSTES AL INGRESO (GASTO) POR IMPUESTOS UTILIZANDO LA TASA LEGAL | 239.949 | 234.513 |
| INGRESO (GASTO) POR IMPUESTOS UTILIZANDO LA TASA EFECTIVA | (120.997) | (366.290) |
| TASA EFECTIVA | 9,05% | 16,46% |

e) Sistema de Tributación Parcialmente Integrado

Con fecha 29 de septiembre de 2014, se publicó en el Diario Oficial la Ley N°20.780, que introdujo modificaciones al sistema de impuesto a la renta y otros impuestos. La mencionada ley establece la sustitución del sistema tributario, a contar de 2017, por dos sistemas tributarios alternativos: el sistema de renta atribuida y el sistema parcialmente integrado.

La misma Ley establece un aumento gradual de la tasa de impuesto a la renta de las sociedades. Así, para el año 2014 dicho impuesto se incrementó a 21%, a 22,5% el año 2015 y a 24% el año 2016. A contar del año 2017 los contribuyentes sujetos al régimen de renta atribuida tendrán una tasa de 25%, mientras que las sociedades acogidas al sistema parcialmente integrado aumentarán su tasa a 25,5% el año 2017 y a 27% a contar del año 2018.

Con fecha 08 de febrero de 2016, se publicó la Ley N° 20.899 que simplifica el sistema de tributación a la renta, la cual, entre sus principales modificaciones, impuso como obligatorio para las sociedades anónimas el sistema parcialmente integrado, dejando sin efecto la opción de acogerse sistema de renta atribuida anterior.

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 diciembre de 2019.

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 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 |

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| | 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 2019 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.

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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.

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 ochenta y seis 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.

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 | N° acciones |
|---|-------------------|----------------------|
| | M\$ | |
| 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 31.12.2019 | 11.751.371 | 5.686.257.343 |

Durante el año 2019 no hubo movimientos de capital.

Otras reservas.

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

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Corrección monetaria de Capital por período de convergencia a IFRS año 2009 | 565.284 | 565.284 |
| Ajustes tasación por traspaso desde Prop. planta y equipos a Prop. de inversión | 801.356 | 801.356 |
| Incremento (disminución) en el patrimonio por Fusión Santa Bárbara S.A. | 1.191.194 | 1.191.194 |
| TOTAL OTRAS RESERVAS | 2.557.834 | 2.557.834 |

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|--|--|
| | Acumulado período enero a diciembre | Acumulado período enero a diciembre |
| | M\$ | M\$ |
| Arriendo de terrenos y acopio temporal | 517.147 | 1.180.098 |
| TOTAL | 517.147 | 1.180.098 |

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

19. COSTO DE VENTAS Y GASTO DE ADMINISTRACIÓN

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Acumulado período enero a diciembre | Acumulado período enero a diciembre |
| | M\$ | M\$ |
| Gastos por beneficios empleados | (111.563) | (81.692) |
| Servicios administrativos ⁽¹⁾ | (271.711) | (196.495) |
| Servicios prestados por terceros | (566.289) | (281.624) |
| Depreciación derecho de uso ⁽²⁾ | (10.653) | - |
| Contribuciones y patentes | (113.469) | (203.973) |
| Provisión deudores incobrables | (4.735) | (91.564) |
| TOTAL | (1.078.420) | (855.348) |

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Acumulado período enero a diciembre | Acumulado período enero a diciembre |
| | M\$ | M\$ |
| Costo de venta | (73.289) | (143.225) |
| Gasto de administración | (1.005.131) | (712.123) |
| TOTAL | (1.078.420) | (855.348) |

(1) Esta partida contiene la reversa del gasto por arrendamiento de acuerdo a IFRS 16.

(2) Esta partida corresponde a depreciación por derecho de uso por IFRS 16.

20. OTROS INGRESOS

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Acumulado período enero a diciembre | Acumulado período enero a diciembre |
| | M\$ | M\$ |
| Retasación de terrenos | 1.861.462 | 1.863.463 |
| TOTAL | 1.861.462 | 1.863.463 |

21. RESULTADO OPERACIONAL Y EBITDA

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------------------|--|--|
| | Acumulado período enero a diciembre | Acumulado período enero a diciembre |
| | M\$ | M\$ |
| Ingresos de actividades ordinarias | 517.147 | 1.180.098 |
| Costo de ventas | (73.289) | (143.225) |
| Otros ingresos por función | 1.861.462 | 1.863.463 |
| Gastos de administración | (1.005.131) | (712.123) |
| RESULTADO OPERACIONAL | 1.300.189 | 2.188.213 |
| Depreciación derecho de uso * | 10.653 | - |
| EBITDA | 1.310.842 | 2.188.213 |

* Esta partida corresponde a la aplicación IFRS 16.

22. INGRESOS – COSTOS FINANCIEROS

| Detalle de los ingresos financieros | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|--|--|
| | Acumulado período enero a diciembre | Acumulado período enero a diciembre |
| | M\$ | M\$ |
| Intereses ganados por depósitos a plazo | 35.367 | 36.763 |
| TOTAL | 35.367 | 36.763 |

| Detalle de los costos financieros | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|--|--|
| | Acumulado período enero a diciembre | Acumulado período enero a diciembre |
| | M\$ | M\$ |
| Costos financieros | (1.404) | (904) |
| Intereses por arrendamiento * | (566) | - |
| TOTAL | (1.970) | (904) |

* Esta partida corresponde a la aplicación IFRS 16.

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

23. DIFERENCIAS DE CAMBIO

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Acumulado período enero a diciembre | Acumulado período enero a diciembre |
| | M\$ | M\$ |
| Diferencias de cambio | 2.846 | - |
| TOTAL | 2.846 | - |

24. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Acumulado período enero a diciembre | Acumulado período enero a diciembre |
| | M\$ | M\$ |
| CM PPM | 405 | 1.124 |
| TOTAL | 405 | 1.124 |

25. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

A la fecha, la Sociedad sólo ha realizado actividades operacionales por arriendos de terrenos y acopio temporal y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de los terrenos asignados en la división. Por tal motivo, no debe presentar información por segmentos de operación.

26. 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.

27. 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:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|--|--|--|
| | Acumulado período enero a diciembre | Acumulado período enero a diciembre | Acumulado período enero a diciembre |
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Ganancia (Pérdida) | 1.215.840 | 1.858.906 | 2.069.890 |
| (-) Tasaciones de propiedades | (1.861.462) | (1.863.463) | (2.099.951) |
| (+) Impuesto diferido tasación | 502.595 | 503.135 | 566.987 |
| (+) Tasación por venta de terreno | - | - | - |
| (-) Impuesto a la renta venta de terreno | - | - | - |
| UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE | (143.027) | 498.578 | 536.926 |
| Provisión de dividendo (30%) | - | 149.573 | 161.078 |

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) |
| TOTAL | | (4.252.159) |

28. ANÁLISIS DE RIESGO

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 se derivan de la naturaleza cíclica de la actividad económica nacional e internacional y el impacto de estos ciclos en el negocio inmobiliario que pudieran afectar el negocio de los arriendos, el potencial de los inmuebles con los que cuenta la Sociedad y sus proyectos futuros.

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

a.2 Riesgos Regulatorios

La estabilidad regulatoria es fundamental para un sector cuyas inversiones se rentabilizan en el largo plazo. La Sociedad tiene como prioridad fundamental el cumplimiento de las regulaciones legales, medio ambientales, laborales y las de libre competencia.

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 las variaciones de tasas de interés, tipos de cambio y de crédito.

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 arrendadores 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, ambas fuentes aseguran a la Sociedad, contar con fondos suficientes para soportar las necesidades de un período.

29. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

A. Litigios o Probables Litigios, Judiciales o Extrajudiciales, que Pudieran Derivar en Pérdidas o Ganancias para las Empresas del Grupo.

La Sociedad no tiene información que reportar a este respecto.

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

D. Sanciones.

Por el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2019 y la fecha de la presente carta, la Sociedad no ha recibido sanciones administrativas.

30. HECHOS RELEVANTES.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

1. Con fecha 25 de marzo de 2019, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el 17 de abril del año 2019, 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 2018.
 - ii. Fijar la Política de Dividendos y fijación de la política de distribución de dividendos.
 - iii. Designar auditores externos.
 - iv. Fijar la remuneración anual de los Directores.
 - v. Dar cuenta respecto de las operaciones realizadas por la Sociedad con partes relacionadas.
 - vi. Designación de periódico para publicación de avisos.
 - vii. 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 \$149.573.341.-, equivalente a la suma de \$0,0263043566229254 por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distributable del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, que alcanzó la suma de \$ 498.577.801. Asimismo, se acordó proponer a la Junta el pago de Dividendos Adicionales durante el ejercicio 2019, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2018, 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. Con fecha 28 de marzo de 2019, se comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero, sobre las prácticas de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria San Patricio S.A.

Inmobiliaria San Patricio

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. Con fecha 17 de abril de 2019, se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que adoptó los siguientes acuerdos principales:
- a. Se aprobó el balance general y el estado de ganancias y pérdidas y demás estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2018 y las notas a dichos estados financieros y la memoria anual.
 - b. Se aprobó la distribución de dividendos de la Sociedad, correspondientes al 30% de la utilidad del ejercicio del año 2018. En consecuencia, en calidad de dividendo definitivo se distribuirá la cantidad de \$149.573.341.-, equivalente a la suma de \$0,0263043566229254 pesos por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, que alcanzó la suma de \$498.577.801. La fecha de pago de dicho dividendo fue el 09 de mayo de 2019.
 - c. Se aprobó el pago de dividendos adicionales durante el ejercicio 2019, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2018, sin necesidad de convocar a una Junta Extraordinaria de Accionistas para ello. Para lo anterior, se acordó facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución de dividendos.
 - d. Se aprobó la política de dividendos de Inmobiliaria San Patricio S.A., 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 del ejercicio y las acumuladas.
 - e. Se fijó la remuneración del Directorio para el ejercicio 2019, estableciéndose que los directores no recibirán remuneraciones o dietas de ningún tipo que les corresponda en su calidad de tal.
 - f. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2019, a la firma EY.
 - g. Se dio cuenta de las operaciones con partes relacionadas efectuadas por la Sociedad.
 - h. Se designó al diario electrónico "El Mostrador" para publicaciones de balance, citaciones a Junta y pago de dividendos.

Dichos acuerdos fueron comunicados a la Comisión para el Mercado Financiero mediante hecho esencial enviado con fecha 17 de abril de 2019.

31. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

San Patricio S.A. al 31 de diciembre 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no presenta saldos en moneda extranjera.

32. GARANTÍAS DIRECTAS

| ACREEDOR DE LA GARANTÍA | FECHA VCTO. | DEUDOR | ACTIVOS COMPROMETIDOS | |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------|-------------|
| | | NOMBRE | TIPO | MONTO |
| | | | | M\$ |
| VCGP ASTALDI INGENIERIA Y CONSTRUCCION LTDA. | 28-10-20 | Inmobiliaria San Patricio | Boleta de Garantía | 255.394.685 |

33. HECHOS POSTERIORES

Desde el 1 de enero de 2019 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la administración de la Sociedad no tiene conocimiento de hechos posteriores significativos que afecten o puedan afectar la presentación y/o resultados de los mismos.

Inmobiliaria San Patricio

ANÁLISIS RAZONADO

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

ANÁLISIS RAZONADO

A diciembre de 2019, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 1.215.840. Esta cifra, es menor a la obtenida en el mismo período de 2018, donde se obtuvo una utilidad de M\$ 1.858.906.

La ganancia bruta tuvo una disminución de M\$ 593.015, comparada con el mismo período de 2018 (M\$ 443.858 a diciembre 2019 y M\$ 1.036.873 a diciembre 2018), asociada principalmente a menores ingresos por arriendos de propiedades por término de contratos y a mayores gastos de asesoría asociados a proyectos propios de la actividad inmobiliaria de la compañía.

El resultado operacional fue de M\$ 1.300.189 a diciembre de 2019, el cual fue menor en un 40,58% a los M\$ 2.188.213 registrados en el mismo período del año 2018. Esto se debe principalmente a menores ingresos y mayores gastos.

El flujo generado en actividades de operación tuvo una disminución del 295,36% respecto al mismo período del año 2018 (M\$ -552.588 a diciembre 2019 y M\$ 282.857 a diciembre 2018), originado principalmente por menores ingresos provenientes de arriendos y mayor pago a proveedores por asesorías.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 35.367 a diciembre 2019, superior a los M\$ 20.563 del mismo período del año 2018. La variación se explica porque en 2018 se ejecutó una compra de derechos de agua.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento (M\$ -160.699 a diciembre 2019 y M\$ -161.078 a diciembre 2018), se explica por un menor reparto de dividendos en el 2019.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

En el activo corriente disminuye el rubro "Efectivo y equivalente efectivo" producto del menor nivel de ingresos del período y pago a proveedores. Mientras que, en Activos no corrientes, el aumento corresponde al registro de retasaciones en este período, lo que provoca un aumento en el rubro "Propiedades de Inversión".

Pasivos

En el total del pasivo, se ve un aumento explicado por el pasivo por impuestos diferido y una disminución en otras provisiones corto plazo, ya que no hay provisión de dividendos. El efecto neto es un aumento de pasivo en M\$ 7.488.

Patrimonio

La variación de patrimonio corresponde al aumento de M\$ 1.215.655 en ganancias acumuladas, correspondiente al resultado del período menos ajuste inicial IFRS 16 (M\$ 185). Si bien en comparación al año 2018 las ventas propias del negocio han ido en descenso, se registra en este período una retasación de M\$1.861.462 registrado en otros ingresos, generando una utilidad en el período.

PRINCIPAL FUENTE DE FINANCIAMIENTO

La Sociedad en la actualidad mantiene un bajo de endeudamiento medido sobre su patrimonio. Tiene la capacidad de financiar sus actividades operacionales actuales con recursos propios generados por sus negocios.

EVALUACIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIO DE LA ENTIDAD

A la fecha, la Sociedad sólo ha realizado actividades operacionales relacionadas a conceptos por arriendos de terrenos y acopio temporal, y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de las propiedades de inversión que posee.

a. Principales indicadores financieros

| Liquidez | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| | Veces | Veces |
| Liquidez Corriente | 13,4 | 8,8 |
| Razón ácida | 13,4 | 8,8 |

| Activos | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Total Activos | 74.661.407 | 73.438.264 |

| Resultado | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Resultado Operacional | 1.300.189 | 2.188.213 |
| Ebitda | 711.638 | 2.188.213 |
| Utilidad (pérdida) después de impuesto | 1.215.840 | 1.858.906 |

| Rentabilidad | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Rentabilidad del patrimonio | 1,92% | 3,00% |
| Rentabilidad de activos | 1,63% | 2,53% |
| Utilidad (pérdida) por acción (pesos) | 0,2138 | 0,3269 |
| Retorno de dividendos | 0,66% | 0,63% |

b. Los principales componentes del Balance General al 31 de diciembre de 2019

| | ACTIVOS | | | PASIVOS | | |
|--------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 | Variación | 31.12.2019 | 31.12.2018 | Variación |
| | MM\$ | MM\$ | % | MM\$ | MM\$ | % |
| Corriente | 1.265 | 1.984 | -36,24% | 95 | 225 | -57,78% |
| No corriente | 73.396 | 71.454 | 2,72% | 11.284 | 11.147 | 1,23% |
| Patrimonio | - | - | 0,00% | 63.282 | 62.066 | 1,96% |
| Total | 74.661 | 73.438 | 1,67% | 74.661 | 73.438 | 1,67% |

c. Resumen de las principales partidas del Estado de Flujo de Efectivo Directo

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 | Variación |
|---|-------------------|-------------------|----------------------------|
| | M\$ | M\$ | Dic 2019 / Dic 2018 |
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Flujo originado por actividades de operación | (551.184) | 283.761 | (834.945) |
| Flujo originado por actividades de inversión | 35.367 | 20.563 | 14.804 |
| Flujo originado por actividades de financiamiento | (162.103) | (161.982) | (121) |
| Flujo neto total positivo (negativo) del período | (677.920) | 142.342 | (820.262) |

Inmobiliaria San Patricio

ANÁLISIS RAZONADO

d. Factores de Riesgos

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 se derivan de la naturaleza cíclica de la actividad económica nacional e internacional y el impacto de estos ciclos en el negocio inmobiliario que pudieran afectar el negocio de los arriendos, el potencial de los inmuebles con los que cuenta la Sociedad y sus proyectos futuros.

a.2 Riesgos Regulatorios

La estabilidad regulatoria es fundamental para un sector cuyas inversiones se rentabilizan en el largo plazo. La Sociedad tiene como prioridad fundamental el cumplimiento de las regulaciones legales, medio ambientales, laborales y las de libre competencia.

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 las variaciones de tasas de interés, tipos de cambio y de crédito.

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 arrendadores 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

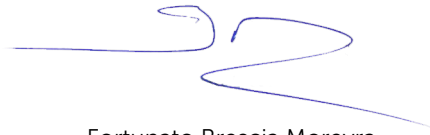
Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos por el desarrollo de proyectos y gastos operacionales del negocio. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujos de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por las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

Declaración de Responsabilidad

Los firmantes, en nuestra calidad de Directores y Gerente General según se indica, de Inmobiliaria San Patricio S.A., domiciliados todos nosotros para estos efectos en Isidora Goyenechea #2800, piso 13, Las Condes, Santiago, nos declaramos responsables bajo juramento respecto de la veracidad de la información incorporada en esta memoria anual.



Alex Paul Fort Brescia
PRESIDENTE




Fortunato Brescia Moreyra
DIRECTOR



Mario Brescia Moreyra
VICEPRESIDENTE



Pedro Brescia Moreyra
DIRECTOR



Jorge Eugenin Ulloa
DIRECTOR



Antonio Lira Belmar
GERENTE GENERAL



Coordinación General:

Gerencia de Asuntos Corporativos

Diseño y Producción:

Espacio Vital

www.espaciovital.cl

