

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 31 DE
DICIEMBRE DE 2023.

ÍNDICE

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	1
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN.....	2
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	3
ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	4
ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	5
1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.....	6
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.	8
2.1. Bases de preparación	8
2.2. Responsabilidad de la información y juicios de la Administración	8
2.3. Comparabilidad de la información.....	9
2.4. Período contable.....	9
2.5. Reclasificación.....	9
2.6. Transacciones en moneda extranjera	10
2.7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	10
2.9. Propiedades, planta y equipo	11
2.10. Propiedades de inversión.....	11
2.11. Derechos de agua	11
2.12. Efectivo y equivalentes al efectivo	12
2.13. Capital emitido	12
2.14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	12
2.15. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	12
2.16. Provisiones	12
2.17. Dividendos.....	13
2.18. Reconocimiento de ingresos.....	13
2.19. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF).....	14
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	21
4. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES.....	21
5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	23

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

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS)
Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	30.461	367.475
Otros activos no financieros	6	171	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	216.363	217.036
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	13	60.253	962
Activos por impuestos corrientes	7	202	329
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	8	6.575.878	6.575.878
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		6.883.328	7.161.680
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros no corrientes	6	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	13	1.967.304	2.818.296
Propiedades de inversión	10	106.099.891	105.876.871
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	92.200	92.200
Propiedades, planta y equipo	9	345.020	353.520
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		108.504.415	109.140.887
TOTAL DE ACTIVOS		115.387.743	116.302.567
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	4	6.459.246	6.424.495
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	2.850.851	2.889.304
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13	10.961	243
Otras provisiones corto plazo	14	5.104	28.224
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	27.676	39.682
Otros pasivos no financieros	15	4.929	4.267
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		9.358.767	9.386.215
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13	594.332	555.610
Pasivo por impuestos diferidos	17	16.827.153	17.396.028
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	16	30.010	22.740
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES		17.451.495	17.974.378
TOTAL DE PASIVOS		26.810.262	27.360.593
PATRIMONIO			
Capital emitido	18	11.751.371	11.751.371
Ganancias acumuladas		74.268.276	74.632.769
Otras reservas	18	2.557.834	2.557.834
PATRIMONIO TOTAL		88.577.481	88.941.974
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		115.387.743	116.302.567

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

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2024 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período julio a septiembre M\$
Ingresos de actividades ordinarias	19	582.735	283.819	186.747	102.020
Costo de ventas	20	(84.637)	(75.754)	(29.058)	(25.251)
GANANCIA BRUTA		498.098	208.065	157.689	76.769
Otros ingresos	22	13.438	-	13.438	-
Gastos de administración	20	(1.102.652)	(949.114)	(475.428)	(369.037)
Otros gastos, por función	20	(120)	-	-	-
Otras ganancias (pérdidas)	21	18.611	79.531	-	79.531
Ingresos financieros	24	93.734	35.542	29.426	17.684
Costos financieros	24	(509.260)	(3.890)	(168.260)	(3.386)
Resultados por unidades de reajuste	25	54.783	29.414	15.010	9.034
GANANCIA (PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS		(933.368)	(600.452)	(428.125)	(189.405)
Utilidad (gasto) por impuestos a las ganancias	17	568.875	480.331	217.431	83.523
GANANCIA (PÉRDIDA)		(364.493)	(120.121)	(210.694)	(105.882)
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A:					
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		(364.493)	(120.121)	(210.694)	(105.882)
GANANCIA (PÉRDIDA)		(364.493)	(120.121)	(210.694)	(105.882)
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		(0,0641)	(0,0211)	(0,0371)	(0,0186)
GANANCIA POR ACCIÓN					
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas (pesos)		(0,0641)	(0,0211)	(0,0371)	(0,0186)
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		(0,0641)	(0,0211)	(0,0371)	(0,0186)

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período julio a septiembre M\$
Estados de resultados integrales				
Ganancia (pérdida)	<u>(364.493)</u>	<u>(120.121)</u>	<u>(210.694)</u>	<u>(105.882)</u>
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos				
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	-	-	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación después de división	-	-	-	-
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos	-	-	-	-
Impuestos a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo				
Impuestos a las ganancias acumulados relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios de revaluación de otro resultado integral	-	-	-	-
Total otro resultado integral	-	-	-	-
Saldo al 30.09.2024	-	-	-	-
Total resultado integral	<u>(364.493)</u>	<u>(120.121)</u>	<u>(210.694)</u>	<u>(105.882)</u>

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido		Otras reservas		Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	
	Acciones	Capital en acciones	Otras reservas varias	Retasación Terrenos			Total Otras reservas
	M\$						
Saldo al 01.01.2024	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	74.632.769	88.941.974	
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	(364.493)	(364.493)	
Reversa provisión dividendo año anterior por presentación	-	-	-	-	9.054	9.054	
Dividendo N°9	-	-	-	-	(9.054)	(9.054)	
Saldo al 30.09.2024	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	74.268.276	88.577.481	
	Capital emitido		Otras reservas				
	Acciones	Capital en acciones	Otras reservas varias	Retasación Terrenos	Total Otras reservas	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	
	M\$						M\$
Saldo al 01.01.2023	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	63.782.631	78.091.836	
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	10.859.192	10.859.192	
Reversa provisión dividendo año anterior por presentación	-	-	-	-	770.176	770.176	
Dividendo N°8	-	-	-	-	(770.176)	(770.176)	
Provisión dividendo año 2023 (Nota 28)	-	-	-	-	(9.054)	(9.054)	
Saldo al 31.12.2023	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	74.632.769	88.941.974	
	Capital emitido		Otras reservas				
	Acciones	Capital en acciones	Otras reservas varias	Retasación Terrenos	Total Otras reservas	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	
	M\$						M\$
Saldo al 01.01.2023	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	63.782.631	78.091.836	
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	(120.121)	(120.121)	
Reversa provisión dividendo año anterior por presentación	-	-	-	-	770.176	770.176	
Dividendo N°8	-	-	-	-	(770.176)	(770.176)	
Saldo al 30.09.2023	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	63.662.510	77.971.715	

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

ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	01.01.2024 30.09.2024 M\$	01.01.2023 30.09.2023 M\$
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	537.584	283.920
Otros cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	18.611	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(624.206)	(522.566)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(139.908)	(200.438)
Otros pagos por actividades de operación	(333.545)	(249.464)
Impuestos a las ganancias reembolsados (cobrados)	332	310
Otros cobros intercompañía	2.706	3.562
Otros pagos intercompañía	(2.706)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(541.132)	(684.676)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas	-	(4.100.000)
Cobros a entidades relacionadas	850.000	1.138.404
Venta de propiedades de inversión (anticipo)	-	2.993.831
Compras de propiedades de inversión	(299.156)	-
Intereses recibidos (intercambio)	93.734	-
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de inversión	644.578	32.235
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos a entidades relacionadas	-	320.000
Dividendos pagados	(8.959)	(770.176)
Intereses pagados (Nota 4)	(431.501)	-
Pagos de pasivos por arrendamientos IFRS 16 (Nota 12)	-	(1.285)
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de financiación	(440.460)	(451.461)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(337.014)	(1.103.902)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(337.014)	(1.103.902)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	367.475	1.203.080
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período (Nota 3)	30.461	99.178

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

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.

Constitución y objeto de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

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

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 18 de noviembre de 2024.

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

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios al 30 de septiembre 2024 han sido preparados de acuerdo con NIC 34 "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios de Inmobiliaria San Patricio S.A. comprenden los estados intermedios de situación financiera al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los estados intermedios de resultados integrales por función por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y al 30 de septiembre de 2023, los estados intermedios de cambios en patrimonio y los estados intermedios de flujos de efectivo preparados utilizando el método directo por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y al 30 de septiembre de 2023 y sus correspondientes notas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

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

2.2. Responsabilidad de la información y juicios de la Administración

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

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

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

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

2.3. Comparabilidad de la información

Inmobiliaria San Patricio S.A. presenta sus estados financieros intermedios en todos sus aspectos significativos y sin reservas, para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, permitiendo su comparabilidad a nivel cuantitativo y cualitativo.

2.4. Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.
- Estado de Resultados por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023.
- Estado de Resultados Integrales por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2024, al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023.

2.5. Reclasificación

Reclasificación en Estado de Flujo de Efectivo

	Rubro Anterior 30.09.2023	M\$	Nueva Presentación 30.09.2023	M\$
1)	Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	1.680	Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	1.680

1) Reclasificación entre flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación y flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación

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

2.6. 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	30.09.2024	31.12.2023
Unidad de fomento	\$ 37.910,42	\$ 36.789,36

b) Transacciones y saldos

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

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.

2.7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

2.8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)

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.

2.9. Propiedades, planta y equipo

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

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

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

2.10. 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.

2.11. Derechos de agua

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

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

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

2.12. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.13. Capital emitido

El capital emitido está representado por acciones ordinarias.

2.14. 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.

2.15. 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.

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

2.17. Dividendos

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

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

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

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

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

2.18. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Arriendo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clarifican el tratamiento de los activos sin recurso y los instrumentos vinculados contractualmente,

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

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

Los nuevos requisitos se aplicarán retrospectivamente con un ajuste en el saldo de apertura de los resultados acumulados. No es necesario reexpresar períodos anteriores. Además, se requiere que una entidad revele información sobre los activos financieros que cambian su categoría de medición debido a las modificaciones.

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

NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

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

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

Estado de resultados

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

Principales actividades de negocio

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

Medidas de desempeño definidas por la administración

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

Modificaciones resultantes a otras normas contables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

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

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

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el

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

vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de NIIF 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con NIC 8.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La composición del rubro al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldos en bancos	30.461	367.475
Total de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>30.461</u>	<u>367.475</u>

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

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

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 Inmobiliaria San Patricio S.A. no posee líneas de créditos bancarias contratadas.

4. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES.

Los pasivos financieros corrientes están compuestos según el siguiente detalle:

Pasivo	Corrientes	
	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Préstamos que devengan intereses (a)	6.459.246	6.424.495
Total	<u>6.459.246</u>	<u>6.424.495</u>

4. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (Continuación)

a) Préstamos que devengan intereses

Corriente											30.09.2024				
Banco o Institución Financiera			Entidad Deudora		Tasa			Vencimientos			Interés No Devengado	Total			
Rut	Nombre	País	Rut	Nombre	Fecha Otorgamiento	Fecha Vencimiento	Nominal	Efectiva	Tipo	Hasta 90 días	+ 90 días hasta 1 año	Total	M\$	M\$	
97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	99.551.480-K	Inmobiliaria San Patricio S.A.	22-12-2023	20-12-2024	8,712	9,543	Fija	6.459.246	-	6.459.246	137.580	6.596.826	
Total										6.459.246	-	6.459.246	137.580	6.596.826	

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

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

Conceptos	Saldo final al 31.12.2023	Flujos de efectivo	Cambios no monetarios	
			Devengo de intereses	Saldo final al 30.09.2024
Préstamos con entidades financieras a corto plazo	M\$ 6.424.495	M\$ (431.501)	M\$ 466.252	M\$ 6.459.246
Total	6.424.495	(431.501)	466.252	6.459.246

5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

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

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Facturas por cobrar	24.000	24.100
Otras cuentas por cobrar (1)	216.363	216.936
Sub - Total	240.363	241.036
Estimación para pérdidas por deterioro	(24.000)	(24.000)
Total	216.363	217.036

(1) Contiene transacción de terreno Pudahuel (1,18 ha) por UF 12.000. Recibimos pago de UF 6.000. Saldo se cancelará una vez que la dirección de Obras Municipales acredite la resolución de modificación de deslindes y registro en conservador de Bienes Raíces.

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

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

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

	Total	Saldos Vigentes	Saldos Vencidos al 30 de septiembre de 2024		
			61-90 días	91-180 días	180 días y +
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales					
Facturas por cobrar	24.000	-	-	-	24.000
Otras cuentas por cobrar	216.363	216.363	-	-	-
Sub - total	240.363	216.363	-	-	24.000
Estimación para pérdidas por deterioro	(24.000)	-	-	-	(24.000)
Total	216.363	216.363	-	-	-
	Total	Saldos Vigentes	Saldos Vencidos al 31 de diciembre de 2023		
	M\$	M\$	61-90 días	91-180 días	180 días y +
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales					
Facturas por cobrar	24.100	100	-	-	24.000
Otras cuentas por cobrar	216.936	216.936	-	-	-
Sub - total	241.036	217.036	-	-	24.000
Estimación para pérdidas por deterioro	(24.000)	-	-	-	(24.000)
Total	217.036	217.036	-	-	-

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro otros activos no financieros corrientes y no corrientes al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Otros activos no financieros corrientes	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar I.Municipalidad de La Calera	-	-
Seguros anticipados	171	-
Total	171	-

Otros activos no financieros no corrientes	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar I.Municipalidad de La Calera	5.613	5.613
Provisión cuenta por cobrar	(5.613)	(5.613)
Total	-	-

7. CUENTAS POR COBRAR POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de las cuentas por cobrar por impuestos corrientes al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Crédito Sence (1)	202	329
Total	202	329

(1) Año Tributario 2025

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

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

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Activos clasificados como mantenidos la venta	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Terreno	6.575.878	6.575.878
Total	<u>6.575.878</u>	<u>6.575.878</u>

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

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

a) La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Otras propiedades, planta y equipo, neto	345.020	353.520
Propiedades, planta y equipo, neto	<u>345.020</u>	<u>353.520</u>

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

	Terrenos	Otras propiedades, planta y equipo, neto	Total de propiedades, planta y equipo, neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2024 (neto de depreciación acumulada)	-	353.520	353.520
Gastos por depreciación	-	(84.636)	(84.636)
Reclasificación	-	76.136	76.136
Total movimientos	-	(8.500)	(8.500)
Saldo final al 30 de septiembre de 2024	-	<u>345.020</u>	<u>345.020</u>
	Terrenos	Otras propiedades, planta y equipo, neto	Total de propiedades, planta y equipo, neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2023 (neto de depreciación acumulada)	-	454.526	454.526
Gastos por depreciación	-	(101.006)	(101.006)
Total movimientos	-	(101.006)	(101.006)
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	-	<u>353.520</u>	<u>353.520</u>

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (Continuación)

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presentan los saldos del rubro propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Terrenos San Bernardo, Pudahuel, Copiapó, Bosques y otros.	106.099.891	105.876.871
Total	106.099.891	105.876.871
	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Movimiento		
Saldo inicial	105.876.871	91.391.736
Ajuste a valor razonable (a)	-	14.952.437
Adiciones	299.156	6.461.828
Reclasificación a PPE	(76.136)	-
Bajas transacción terreno	-	(353.252)
Reclasif. activos mantenidos para la venta	-	(6.575.878)
Total movimientos	223.020	14.485.135
Saldo final	106.099.891	105.876.871

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

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

2) 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.

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

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.

11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El desglose del saldo de los activos intangibles al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es:

	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Derechos de agua	92.200	92.200
Total de activos intangibles distintos de la plusvalía	92.200	92.200

11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA (Continuación)

Movimiento Intangible

	Derechos de Agua	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2024 (neto de amortización acumulada)	92.200	92.200
Adiciones	-	-
Total movimientos	-	-
Saldo final al 30 de septiembre de 2024	92.200	92.200
	Derechos de Agua	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2023 (neto de amortización acumulada)	92.200	92.200
Adiciones	-	-
Total movimientos	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	92.200	92.200

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

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

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

- a. El desglose de este rubro al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Proveedores	49.699	99.041
Acreedores varios (1)	2.801.152	2.790.263
Total	2.850.851	2.889.304

(1) Saldo contiene anticipo como garantía de cliente por M\$ 2.777.440 el cual corresponde a promesa de compraventa de un terreno.

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

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

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

Acreedores y otras cuentas por pagar	Saldos al 30.09.2024			
	Total	Hasta 30 días	Entre 31 y 60 días	61 días y más
	M\$	M\$	M\$	
Bienes	2.777.440	-	-	2.777.440
Servicios	73.411	66.070	7.341	-
Total	2.850.851	66.070	7.341	2.777.440

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

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

- c. Los principales proveedores y sus porcentajes de representatividad al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

Principales proveedores		30.09.2024
77.668.357-4	FORESTAUSTRAL SPA.	15,71%
77.822.405-4	DUPLA DOS SPA.	12,08%
96.691.330-4	DICTUC S.A.	11,71%
76.401.532-0	INVERSIONES CONSTRUCTORA Y GESTION INMOBILIARIA.	10,85%
96.774.640-1	MELON SERVICIOS COMPARTIDOS S.A.	10,39%
77.700.659-2	ASESORIAS CEPD LTDA.	4,66%
77.708.142-K	SOCIEDAD DE PROFESIONALES GFSU ABOGADOS.	4,23%
77.742.852-7	GO SERVICE INDUSTRY SPA.	4,14%
76.233.575-1	SERVICIOS TOPOGRAFICOS Y GEODESICOS CHILE.	3,29%
76.898.409-3	SCQ SERVICIOS SPA.	3,19%

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

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

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

A.1) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Moneda o und. reaj.	Corriente		
							30.09.2024	31.12.2023	
76.163.321-K	Minera Melón S.A	Chile	Filial de la Matriz Chilena	Servicios administrativos	30 días	Pesos	M\$ 29.235	M\$ -	
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A	Chile	Filial de la Matriz Chilena	Servicios administrativos	30 días	Pesos	31.018	-	
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Chile	Filial de la Matriz Chilena	Servicios administrativos	30 días	Pesos	-	962	
Total								60.253	962

A.2) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Moneda o und. reaj.	No Corriente		
							30.09.2024	31.12.2023	
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Matriz Chilena	Préstamo Intercia	Más de 360 días	Pesos	M\$ 1.967.304	M\$ 2.818.296	
Total								1.967.304	2.818.296

B.1) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Moneda o und. reaj.	Corriente		
							30.09.2024	31.12.2023	
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Matriz Chilena	Préstamo Intercia	30 días	Pesos	M\$ 735	M\$ 243	
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A	Chile	Filial de la Matriz Chilena	Servicios administrativos	30 días	Pesos	10.226	-	
Total								10.961	243

B.2) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Moneda o und. reaj.	No Corriente		
							30.09.2024	31.12.2023	
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Chile	Filial de la Matriz Extranjera	Préstamos Intercia.	Más de 360 días	Pesos	M\$ 594.332	M\$ 555.610	
Total								594.332	555.610

El Título XVI de la Ley sobre Sociedades Anónimas, y demás normas pertinentes, exige que las transacciones de una sociedad anónima abierta con partes relacionadas sean en términos similares a los que habitualmente prevalecen en el mercado. Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no posee otras transacciones significativas con partes relacionadas de las ya informadas en estos estados financieros. En las cuentas por cobrar de las sociedades se han producido cargos y abonos a cuentas corrientes debido a facturación por ventas de servicios administrativos, corporativos y arriendos.

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

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

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

b) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	30.09.2024		30.09.2023	
				Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono	Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono
				M\$	M\$	M\$	M\$
CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS CORRIENTES							
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Recuperación de gastos	2.706	-	-	-
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Cobros recibidos	2.706	-	3.562	-
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Cobros recibidos	962	-	4.354	-
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Facturas por cobrar arriendos de terrenos	270.141	270.141	272.902	272.902
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Cobros recibidos por arriendo de terrenos	240.906	-	272.902	-
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A	Filial de la Matriz Chilena	Facturas por cobrar arriendos de terrenos	269.941	269.941	-	-
93.248.000-K	Melón Hormigones S.A	Filial de la Matriz Chilena	Cobros recibidos por arriendo de terrenos	238.923	-	-	-
CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS NO CORRIENTE							
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Préstamo a Intercía.	-	-	4.100.000	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Cobros recibidos	850.000	-	1.138.404	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Intereses y reajustes	165.444	165.444	65.154	65.154
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Cobros recibidos intereses y reajustes	166.436	-	-	-
CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS CORRIENTE							
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Facturas por pagar administración	83.160	(83.160)	90.619	(90.619)
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Pagos realizados	72.934	-	90.619	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Facturas por pagar administración	4.862	(4.862)	10.339	(10.339)
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Pagos realizados	4.555	-	23.242	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Recuperación de gastos	530	-	12.763	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz Chilena	Pago recuperación de gastos	345	-	-	-
CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS NO CORRIENTE							
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Préstamo de Intercía.	100.000	-	320.000	-
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Intereses y reajustes	38.722	(38.722)	3.507	(3.507)
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Pago realizados	100.000	-	-	-

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

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

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

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

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

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

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

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

Nombre	Cargo
Emmanuel Román Catafau	Gerente General

14. OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO

	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Asesoría propiedades	190	15.522
Asesoría tributaria	4.914	3.648
Provisión dividendos por pagar	-	9.054
Total otras provisiones corto plazo	5.104	28.224

El movimiento de la provisión es el siguiente:

	Asesoría tributaria y propiedades	Provisión dividendos	Total otras provisiones corto plazo
	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01 de enero de 2023	3.629	770.176	773.805
Provisiones y reversos del ejercicio	15.541	9.054	24.595
Pagos del ejercicio	-	(770.176)	(770.176)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	19.170	9.054	28.224
Provisiones y reversos del ejercicio	(14.066)	-	(14.066)
Pagos del ejercicio	-	(9.054)	(9.054)
Saldo al 30 de septiembre de 2024	5.104	-	5.104

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El desglose de este rubro al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Dividendo por pagar	1.328	1.328
Leyes sociales	1.857	1.712
IVA débito fiscal	231	-
Impuesto único a los trabajadores	1.513	1.227
Total de otros pasivos no financieros	4.929	4.267

16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	Corriente		No Corriente	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión bono de gestión-gerencial (a)	27.676	39.682	30.010	22.740
Total	27.676	39.682	30.010	22.740

(a) Provisión bono gestión-gerencial

	Bono de	Bono de
	gestión-gerencial	gestión-gerencial
	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo Inicial	62.422	61.934
Aumentos (disminuciones) del ejercicio	35.147	62.406
Pagos del ejercicio	(39.883)	(61.918)
Saldo Final	57.686	62.422

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Información general.

Al 30 de septiembre de 2024 la sociedad no determinó una provisión de impuesto a la renta de primera categoría por determinar una pérdida tributaria.

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

b) Activos y pasivos diferidos

Detalle diferencias temporales

Activos por impuestos diferidos	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Provisiones	18.877	25.568
Pérdida Tributaria	1.193.351	970.265
Total activos por impuestos diferidos	1.212.228	995.833
Pasivos por impuestos diferidos	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Beneficios Post empleados	8.103	6.140
Propiedades de inversión	(18.031.449)	(18.365.634)
Préstamos	(3.194)	(13.486)
Otros	(12.841)	(18.881)
Total pasivos por impuestos diferidos	(18.039.381)	(18.391.861)
Posición neta de impuestos diferidos	(16.827.153)	(17.396.028)
	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos	1.212.228	995.833
Pasivos por impuestos diferidos	(18.039.381)	(18.391.861)
Posición neta de impuestos diferidos	(16.827.153)	(17.396.028)

Detalle posición neta de impuestos diferidos

	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos	1.212.228	995.833
Pasivos por impuestos diferidos	(18.039.381)	(18.391.861)
Posición neta de impuestos diferidos	(16.827.153)	(17.396.028)
Detalle Impuestos Diferidos	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo Inicial	(17.396.028)	(14.096.466)
I. Diferido (Resultado Ejercicio)	568.875	(3.299.562)
Impuesto diferido neto	(16.827.153)	(17.396.028)

17. IMPUESTOS DIFERIDOS (Continuación)

c) Gasto por impuesto a las ganancias

A continuación, se presenta el gasto registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al 30 de septiembre de 2024 y al 30 de septiembre de 2023:

	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2024 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período julio a septiembre M\$
Gasto por impuesto a las ganancias				
Ajuste al impuesto corriente del período anterior	-	-	-	-
Gastos por impuestos corrientes, neto, total	-	-	-	-
Gasto (ingreso) por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	568.875	480.331	217.431	83.523
Gastos por impuestos diferidos	568.875	480.331	217.431	83.523
Gasto por impuesto a las ganancias	568.875	480.331	217.431	83.523
Utilidad (Pérdida) por impuesto a las ganancias	568.875	480.331	217.431	83.523

d) Conciliación de impuestos

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

Conciliación del ingreso por impuestos utilizando la tasa legal con el ingreso (gasto) por impuesto utilizando la tasa efectiva	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2024 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período julio a septiembre M\$
Ganancia (pérdida) del año	(933.368)	(600.452)	(428.125)	(189.405)
Tasa de impuestos vigente	27,0%	27,0%	27,0%	27,0%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	252.009	162.122	115.594	51.139
Gastos no deducibles impositivamente	-	(27)	-	-
CM Pérdida tributaria	27.168	21.367	8.732	2.210
CM Patrimonio tributario	289.698	296.869	93.105	30.174
Total ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa legal	316.866	318.209	101.837	32.384
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	568.875	480.331	217.431	83.523
Tasa Efectiva	60,95%	79,99%	50,79%	44,10%

e) Sistema de Tributación Parcialmente Integrado.

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

Entre sus principales modificaciones establece como régimen único de tributación para grandes empresas el sistema parcialmente integrado, con una tasa de 27%.

Se elimina el sistema de renta atribuida implementado en la reforma tributaria Ley N°20.780 del 2014.

18. PATRIMONIO

Política de dividendos.

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

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

El total de las acciones se encuentran suscritas y pagadas al 30 de septiembre de 2024.

	<u>30.09.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	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

	<u>30.09.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	M\$	M\$
Capital suscrito	11.751.371	11.751.371
Capital pagado	11.751.371	11.751.371

El capital al 30 de septiembre de 2024 de la Sociedad es la cantidad de \$11.751.371.570, dividido en 5.686.257.343 acciones, ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Movimiento del capital

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

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

18. PATRIMONIO (Continuación)

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

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

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

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

18. PATRIMONIO (Continuación)

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

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

Capital

El movimiento del capital es el siguiente:

	Monto M\$	Nº acciones
Saldo inicial previo a disminuciones	12.179.482	5.727.891.780
Disminución capital:		
Noviembre 2015	(427.641)	(41.588.734)
Diciembre 2015	(10)	(1.000)
Febrero 2016	(65)	(6.316)
Abril 2016	(395)	(38.387)
Total al 30.09.2024	<u>11.751.371</u>	<u>5.686.257.343</u>

Durante el tercer trimestre 2024 no hubo movimientos de capital.

Otras reservas.

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

	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Corrección monetaria de Capital por período de convergencia a IFRS año 2009 (1)	565.284	565.284
Ajustes tasación por traspaso desde Prop. planta y equipos a Prop. de inversión (2)	801.356	801.356
Incremento (disminución) en el patrimonio por Fusión Santa Bárbara S.A. (3)	1.191.194	1.191.194
Total otras reservas	<u>2.557.834</u>	<u>2.557.834</u>

18. PATRIMONIO (Continuación)

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

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

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

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2024 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período julio a septiembre M\$
Arriendo de terrenos	581.082	283.819	186.747	102.020
Ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de madera aserrable y leña.	1.653	-	-	-
Total	582.735	283.819	186.747	102.020

20. COSTO DE VENTAS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2024 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período julio a septiembre M\$
Gastos por beneficios empleados	(165.783)	(220.505)	(57.320)	(67.873)
Servicios administrativos	(134.104)	(151.170)	(37.719)	(54.638)
Servicios prestados por terceros (*)	(499.515)	(341.377)	(258.202)	(146.347)
Depreciación	(84.636)	(75.754)	(29.057)	(25.251)
Depreciación derecho de uso	-	(1.218)	-	-
Contribuciones y patentes	(303.371)	(234.844)	(122.188)	(100.179)
Total	(1.187.409)	(1.024.868)	(504.486)	(394.288)

	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2024 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período julio a septiembre M\$
Costo de venta	(84.637)	(75.754)	(29.058)	(25.251)
Gastos de administración	(1.102.652)	(949.114)	(475.428)	(369.037)
Otros gastos, por función	(120)	-	-	-
Total	(1.187.409)	(1.024.868)	(504.486)	(394.288)

(*) Incluye servicios de auditoría externa por M\$ 13.860 para el año 2024 y M\$ 13.278 para el año 2023. Incluye servicios no auditoría externa por M\$8.919 para el año 2024 y M\$ 9.674 para el año 2023.

21. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2024 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período julio a septiembre M\$
Actualización deslindes	18.611	79.531	-	79.531
Total	18.611	79.531	-	79.531

22. OTROS INGRESOS

	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2024 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período julio a septiembre M\$
Otros ingresos (*)	13.438	-	13.438	-
Total	13.438	-	13.438	-

(*) Bonificación Bosque Nativo

23. RESULTADO OPERACIONAL Y EBITDA

Resultado operacional y EBITDA	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$
Ingresos de actividades ordinarias	582.735	283.819
Costo de ventas	(84.637)	(75.754)
Otros ingresos	13.438	-
Gastos de administración	(1.102.652)	(949.114)
Otros gastos, por función	(120)	-
Resultado operacional	(591.236)	(741.049)
Depreciación	84.636	75.754
Depreciación derecho de uso	-	1.218
EBITDA	(506.600)	(664.077)

24. INGRESOS – COSTOS FINANCIEROS

	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2024 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período julio a septiembre M\$
Detalle de los ingresos financieros				
Intereses por cobrar a intercompañías	93.734	-	29.426	-
Intereses bajas por arrendamiento	-	35.542	-	17.684
Total	93.734	35.542	29.426	17.684
Detalle de los costos financieros				
	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2024 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período julio a septiembre M\$
Intereses con entidades relacionadas	(21.791)	(2.534)	(7.446)	(2.534)
Costos financieros	(21.217)	(1.639)	(4.138)	(1.639)
Intereses por arrendamiento	-	(41)	-	-
Intereses bajas por arrendamiento	-	324	-	-
Intereses devengados período actual	(34.751)	-	(9.716)	-
Intereses bancarios pagados	(431.501)	-	(146.960)	-
Otros costos financieros	-	-	-	787
Total	(509.260)	(3.890)	(168.260)	(3.386)

25. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2024 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período julio a septiembre M\$
Detalle de resultado por unidad de reajuste				
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	71.710	29.613	20.123	9.067
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(16.932)	(973)	(5.114)	(973)
Activos por impuestos corrientes	-	939	-	941
Otros activos no financieros	5	(165)	1	(1)
Total	54.783	29.414	15.010	9.034

26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

Detalle de ingresos ordinarios por cliente	30.09.2024 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$
Minera Melón S.A.	268.571	272.903
Melón Hormigones S.A.	270.141	-
Otros	44.023	10.916
Total	582.735	283.819

27. MEDIO AMBIENTE

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

28. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE

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

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

El cálculo de la utilidad distribuible fue la siguiente:

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

29. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE (Continuación)

El cálculo de la utilidad no distribuible fue la siguiente:

Año 2017	
Tasación	(2.099.951)
Impuesto diferido	566.987
Total 2017	(1.532.964)
Año 2018	
Tasación	(1.863.463)
Impuesto diferido	503.135
Total 2018	(1.360.328)
Año 2019	
Tasación	(1.861.462)
Impuesto diferido	502.595
Total 2019	(1.358.867)
Año 2020	
Tasación	(8.198.358)
Impuesto diferido	2.213.557
Tasación por venta de terreno	15.470
Impuesto diferido	(4.177)
Total 2020	(5.973.508)
Año 2021	
Tasación	(3.711.490)
Impuesto diferido	1.002.102
Total 2021	(2.709.388)
Año 2022	
Tasación	(9.220.364)
Impuesto diferido	2.489.498
Tasación por venta de terreno	2.545.905
Impuesto diferido	(687.394)
Total 2022	(4.872.355)
Año 2023	
Tasación	(14.952.437)
Impuesto diferido	4.037.158
Tasación por venta de terreno	118.175
Impuesto diferido	(31.907)
Total 2023	(10.829.011)
Total acumulado	(28.636.422)

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

Además, Inmobiliaria San Patricio enfrenta un entorno altamente competitivo en el mercado inmobiliario. Para mitigar estos riesgos, la Sociedad se enfoca en desarrollar espacios innovadores y sostenibles, que no solo respondan a las necesidades urbanas, sino que también integren aspectos sociales y medioambientales. A través de proyectos que promueven una visión urbana integrada y sustentable, así como mediante la monetización de activos estratégicos, buscamos asegurar la resiliencia y sostenibilidad de nuestro negocio en el largo plazo.

a.2 Riesgos Regulatorios

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

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

a.3 Riesgos de tomas de terreno

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

29. FACTORES DE RIESGO (Continuación)

b. Riesgos Financieros y de Mercado

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

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, con empresas relacionadas o fuentes externas del sector financiero, asegurando contar con fondos suficientes para soportar las necesidades de un período de la Sociedad.

30. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

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

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

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

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

Estado Actual: En etapa probatoria.

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

La Sociedad no tiene información que reportar a este respecto.

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

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

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

30. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES (Continuación)

D. SANCIONES.

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

31. HECHOS RELEVANTES.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

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

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

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

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

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

31. HECHOS RELEVANTES (Continuación)

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

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

32. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

Inmobiliaria San Patricio S.A. al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no presenta saldos en moneda extranjera.

33. GARANTÍAS DIRECTAS

Acreedor de la garantía	Fecha Vcto.	Deudor		Activos comprometidos		
		Nombre	Tipo	Moneda	Monto	
Hidronor Chile S.A.	30-12-2024	Inmobiliaria San Patricio S.A.	Boleta de Garantía	USD		3.200.000
Director regional de Vialidad Metropolitano	15-04-2026	Inmobiliaria San Patricio S.A.	Boleta de Garantía	UF		843

34. HECHOS POSTERIORES

La Sociedad con fecha 11 de noviembre del año en curso, comunicó como Hecho Esencial a la Comisión para el Mercado Financiero la suscripción de un contrato de compraventa, en virtud del cual la Sociedad vendió a Hidronor dos inmuebles ubicados en la comuna de Pudahuel, ciudad de Santiago, Región Metropolitana, de una superficie conjunta aproximada de 53,14 hectáreas. El precio total de la operación fue de 490.276 Unidades de Fomento, los cuales se pagarán conforme a las instrucciones notariales suscritas entre las partes.