



Memoria Anual **2018**



Índice

01 Información General

Identificación de la Empresa	06
Propiedad y Control	08
Administración y Personal	09
Actividades y Negocios	10
Hechos Relevantes	13
Diversidad (Circular Svs 386)	15

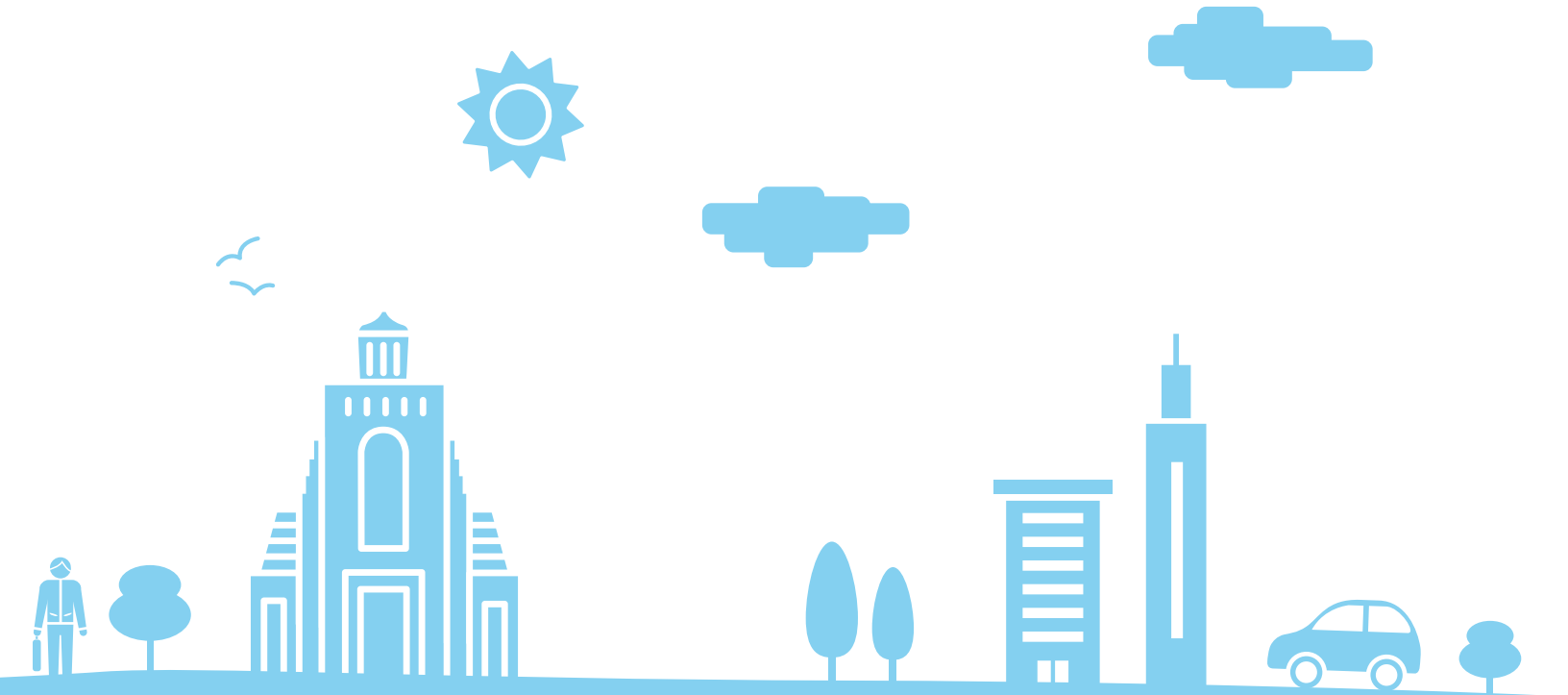
02 Balances Generales

Informe de los Auditores Independientes	18
Estado de Situación Financiera	20
Estados de Resultados por función	22
Estado de Resultados Integrales por Función	23
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	24
Estado de Flujo de Efectivo Directo	25
Notas a los Estados Financieros	26
Análisis Razonado	46



01





► Información General

Identificación de la empresa

NOMBRE:

Inmobiliaria San Patricio S.A.

DOMICILIO LEGAL:

Isidora Goyenechea 2800, Piso 13,
Las Condes, Santiago

TIPO DE SOCIEDAD:

Sociedad Anónima Abierta

CAPITAL PAGADO:

M\$11.751.371.

RUT:

99.551.480-K

DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

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

En Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria San Patricio S.A., con fecha 25 de mayo de 2004, se acordó modificar el numeral 4° del artículo 30 de los Estatutos Sociales, de manera de actualizarlos a la legislación vigente. De igual manera, se acordó modificar el artículo 2° de los Estatutos Sociales, en el sentido de señalar que además de su domicilio en Santiago, la sociedad tiene

también domicilio en la ciudad de Viña del Mar, siendo concordantes, en consecuencia, el domicilio de la sociedad con el domicilio de Empresas Melón S.A., según los estatutos de dicha sociedad vigentes a la fecha de la junta en que se acordó la división de la misma. El acta de la junta se redujo a escritura pública con fecha 02 de junio de 2004, otorgada ante la Notaría Pública de Santiago de don Fernando Opazo Larraín. Extracto de esta escritura se publicó en el Diario Oficial el día 10 de junio de 2004 y se inscribió a fojas 16.731 N°12.579 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y a fojas 679 vuelta N°779 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Extracto de los Estatutos Sociales se encuentran inscritos en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Viña del Mar, a fojas 676 N°777 correspondiente al año 2004, en cumplimiento del acuerdo referido anteriormente.

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

Con fecha 29 de agosto de 2014 se celebraron Juntas Extraordinarias de Accionistas de Santa Bárbara e Inmobiliaria San Patricio S.A. ("Juntas de Fusión"), las que tenían por objeto la fusión de Santa Bárbara S.A. en Inmobiliaria San Patricio S.A., quedando esta última como continuadora legal. Dichas Juntas Extraordinarias de Accionistas se

redujeron a escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie con fecha 1 de septiembre de 2014.

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

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

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

Con fecha 10 de diciembre de 2014 se otorgó escritura pública de complementación y aclaración de escritura de declaración de materialización y perfeccionamiento de fusión, en la Notaría de Santiago de don Gustavo Montero Marti, suplente del titular don José Musalem Saffie. Dicha escritura tuvo por objeto dar integro cumplimiento

a los Oficios Ordinarios de la SVS número catorce mil trescientos ochenta y cuatro y treinta mil ochocientos veinticinco, del veintinueve de mayo de dos mil catorce y del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, respectivamente, dar término a los trámites asociados a la materialización de la Fusión, para lo cual se aclaró que se encuentran pendientes determinados trámites vinculados con la inscripción de Santa Bárbara y sus acciones en la Bolsa de Valores además de la entrega material de los títulos de acciones a los accionistas de Santa Bárbara que así lo soliciten. La entrega de los títulos de Santa Bárbara a los accionistas que así lo solicitaren se materializó a partir del día 05 de Enero de 2015.

Con fecha 28 de Mayo de 2015 la Superintendencia de Valores y Seguros emite el Certificado de Disolución de Santa Bárbara S.A., por haber sido absorbida por Inmobiliaria San Patricio S.A., pasando esta última a ser la sucesora y continuadora legal de la primera cuyo efecto y vigencia, contable y financiera, rige a partir del 30 de Septiembre de 2014.

Propiedad y control

CONTROLADOR

Inmobiliaria San Patricio S.A. es controlada por la sociedad de responsabilidad limitada denominada Inversiones Cordillera del Sur III Limitada, la que -a su vez- es controlada en un 99% por la sociedad chilena Inversiones Cordillera del Sur II Limitada, y ésta en un 99,88% a la sociedad Inversiones Cordillera del Sur Limitada. Las controladoras de esta última son Brea Cementos SAC en un 26,06% y Minera Latinoamericana SAC en un 73,94%.

Las alternativas de financiamiento son evaluadas procurando obtener las mejores condiciones de mercado, por medio de créditos bancarios, proveedores o inversionistas nacionales y extranjeros. Hoy la sociedad no posee financiamiento de ningún tipo.

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

LOS 12 PRINCIPALES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

NOMBRE O RAZON SOCIAL	RUT	Dv	NÚMERO DE ACCIONES	PARTICIPACIÓN DE PROPIEDAD
INVERSIONES CORDILLERA DEL SUR III LIMITADA	76.064.837	K	5.626.373.778	98,95%
LARRAIN VIAL S A CORREDORA DE BOLSA	80.537.000	9	6.169.872	0,11%
CONSORCIO C DE B S A	96.772.490	4	5.861.453	0,10%
BANCHILE C DE B S A	96.571.220	8	3.694.874	0,06%
SANTANDER CORREDORES DE BOLSA LIMITADA	96.683.200	2	2.910.321	0,05%
NOZIGLIA BARBAGELATA ALEJANDRO	1.938.255	9	2.218.222	0,04%
INVERSIONES COVADONGA S A	96.569.460	9	2.198.506	0,04%
INVERSIONES INTERCORP LTDA	76.529.900	4	2.189.161	0,04%
ITAU CORPBANCA CORREDORES DE BOLSA SA	96.665.450	3	1.952.559	0,03%
TANNER C DE B S A	80.962.600	8	1.922.613	0,03%
VALORES SECURITY S A C DE B	96.515.580	5	1.246.983	0,02%
BTG PACTUAL CHILE S A C DE B	84.177.300	4	1.212.900	0,02%
TOTAL 12 MAYORES			5.657.951.242	99,50%
TOTAL OTROS ACCIONISTAS (1986)			28.306.101	0,50%
TOTAL			5.686.257.343	100%

POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

Dentro de las políticas de inversión de la compañía, cada proyecto es evaluado y medido de acuerdo a los retornos proyectados y su potencial en la creación de valor de la compañía.

Las alternativas de financiamiento son evaluadas procurando obtener las mejores condiciones de mercado, por medio de créditos bancarios, proveedores o inversionistas nacionales y extranjeros. Hoy la sociedad no posee financiamientos de terceros.

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

Administración y personal

DIRECTORIO

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

El directorio se encuentra compuesto por:

DIRECTOR TITULAR	DIRECTOR SUPLENTE
Alex Fort Brescia	Jaime Araoz Medanic
Mario Brescia Moreyra	Sebastián Prado Terrazas
Pedro Brescia Moreyra	Iván Marinado Felipos
Fortunato Brescia Moreyra	Miguel Ángel Salmón Jacobs
Jorge Eugenín Ulloa	Patricio Merello Hitschfeld

COMITÉ DE DIRECTORES

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

GERENTES DE INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Antonio Lira Belmar
Gerente General
Ingeniero Civil Industrial - Magíster en Gestión
Rut: 13.191.511-K

DOTACIÓN INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Gerentes y principales ejecutivos	1
Profesionales y técnicos	1
Trabajadores	2
TOTAL	4

REMUNERACIONES GERENTES Y PRINCIPALES EJECUTIVOS

M\$0.-

INDEMNIZACIONES POR AÑOS DE SERVICIO

M\$0.-

Actividades y Negocios

RESEÑA HISTÓRICA

Inmobiliaria San Patricio S.A. es creada a partir de la división de las empresas Melón S.A. (actual Melón S.A.), sociedad líder en el negocio cementero. Esto fue acordado en Junta Extraordinaria de Accionistas de dicha sociedad, el día 25 de febrero de 2004. A contar de esa fecha, Inmobiliaria San Patricio ha desarrollado actividades que buscan el desarrollo de largo plazo de los terrenos que son parte de sus activos.

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

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

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

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

SEGUROS

No existen seguros contratados.

PRINCIPALES PROPIEDADES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MARCAS

La sociedad aún no registra marcas a su nombre.

FACTORES DE RIESGO

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

A) RIESGOS OPERACIONALES

a.1 Riesgos Económicos

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

a.2 Riesgos Regulatorios

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

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

B. RIESGOS FINANCIEROS Y DE MERCADO

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

C. ANÁLISIS DE RIESGOS

c.1 Riesgos de crédito

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Compañía proviene principalmente de las cuentas por cobrar comerciales a arrendadores de sus terrenos.

El riesgo de crédito está relacionado a cuentas por cobrar comerciales y es administrado por la Administración.

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

c.2. Riesgos de liquidez

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

INFORMACIÓN SOBRE EMPRESAS FILIALES Y COLIGADAS

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

UTILIDAD DISTRIBUIBLE

Se aprobó la distribución de dividendos de la Sociedad, correspondientes al 30% de la utilidad del ejercicio del año 2017. En consecuencia, en calidad de dividendo definitivo se distribuyó la cantidad de \$161.077.905, equivalente a la suma de \$0,028327579199 pesos por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, que alcanzó la suma de \$536.926.351. La fecha de pago de dicho dividendo fue el 07 de mayo de 2018.

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

TRANSACCIONES DE ACCIONES

Antecedentes bursátiles

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

PERIODO	SUMA DE N° DE ACCIONES TRANSADAS	PRECIO PROMEDIO (\$/ACCIÓN)	MONTO TRANSADO (\$)
1 ^{er} trimestre 2016	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento
2 ^{do} trimestre 2016	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento
3 ^{er} trimestre 2016	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento
4 ^{to} trimestre 2016	20.000	3,48	69.600
1 ^{er} trimestre 2017	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento
2 ^{do} trimestre 2017	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento
3 ^{er} trimestre 2017	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento
4 ^{to} trimestre 2017	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento
1 ^{er} trimestre 2018	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento
2 ^{do} trimestre 2018	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento
3 ^{er} trimestre 2018	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento
4 ^{to} trimestre 2018	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento

TRANSACCIONES DE ACCIONES DE ACCIONISTAS MAYORITARIOS

Durante el año 2018, no se efectuaron transacciones de accionistas mayoritarios.

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

Hechos Relevantes

1. Con fecha 26 de marzo de 2018, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el jueves 26 de abril del año 2018, 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 2017.
 - ii. Fijar la Política de Dividendos y fijación de la política de distribución de dividendos.
 - iii. Elección de Directorio
 - 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 \$161.077.905.-, equivalente a la suma de \$0,028327579199 por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, que alcanzó la suma de \$ 536.926.351. Asimismo, se acordó proponer a la Junta el pago de Dividendos Adicionales durante el ejercicio 2018, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2017, sin necesidad de convocar a una junta de accionistas para ello. Para lo anterior, se acordó proponer a la Junta facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución de dividendos, en la medida que sea compatible con las disponibilidades de caja y que esa distribución sea consistente con las necesidades de inversión y el cumplimiento de los indicadores financieros comprometidos por Inmobiliaria San Patricio S.A.
3. Con fecha 29 de marzo de 2018, se comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero, sobre las prácticas de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria San Patricio S.A.
- 4.- Con fecha 26 de abril de 2018, se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que adoptó los siguientes acuerdos principales:
 - a. Se aprobó el balance general y el estado de ganancias y pérdidas y demás estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2017, y las notas a dichos estados financieros y la memoria anual;
 - b. Se aprobó la distribución de dividendos de la Sociedad, correspondientes al 30% de la utilidad del ejercicio del año 2017. En consecuencia, en calidad de dividendo definitivo se distribuirá la cantidad de \$161.077.905, equivalente a la suma de \$0,028327579199 pesos por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, que alcanzó la suma de \$536.926.351. La fecha de pago de dicho dividendo fue el 07 de mayo de 2018.

- c. Se aprobó el pago de dividendos adicionales durante el ejercicio 2018, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2017, sin necesidad de convocar a una Junta Extraordinaria de Accionistas para ello. Para lo anterior, se acordó facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución de dividendos;
- d. Se aprobó la política de dividendos de Inmobiliaria San Patricio S.A., estableciéndose la distribución de dividendos anuales, de a lo menos un 30% de las utilidades líquidas distribuibles de cada ejercicio. Previamente se deben haber absorbido las pérdidas del ejercicio y las acumuladas;
- e. Se fijó la remuneración del Directorio para el ejercicio 2018, estableciéndose que los directores no recibirán remuneraciones o dietas de ningún tipo que les corresponda en su calidad de tal;
- f. Se renovó el directorio para el periodo 2018-2021, el cual quedó integrado como se indica a continuación:
- g. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2018, a la firma EY;
- h. Se dio cuenta de las operaciones con partes relacionadas efectuadas por la Sociedad;
- i. Se designó al diario electrónico "El Mostrador" para publicaciones de balance, citaciones a Junta y pago de dividendos.

Dichos acuerdos fueron comunicados a la Comisión para el Mercado Financiero (Ex SVS) mediante hecho esencial enviado con fecha 26 de abril de 2018.

DIRECTORES TITULARES	CARGOS	DIRECTORES SUPLENTE
Alex Fort Brescia	Presidente	Jaime Araoz Medanic
Mario Brescia Moreyra	Vicepresidente	Sebastián Prado Terrazas
Fortunato Brescia Moreyra	Director	Miguel Angel Salmon Jacobs
Pedro Brescia Moreyra	Director	Iván Marinado Felipos
Jorge Eugenin Ulloa	Director	Patricio Merello Hitschfeld

DIVERSIDAD (CIRCULAR SVS 386)

DIVERSIDAD DE LA GERENCIA GENERAL Y FILIALES

SAN PATRICIO	FEMENINO	MASCULINO
Nº Personas por Género	0	1

SAN PATRICIO	NAC. CHILENA	EXTRANJEROS
Nº Personas por Nacionalidad	1	0

	<30 AÑOS	>30 Y <40 AÑOS	>41 Y <50 AÑOS	>51 Y <60 AÑOS	>61 Y <70 AÑOS	>70 AÑOS
Nº Personas por Rango de Edad	0	1	0	0	0	0

	<3 AÑOS	>3 Y <6 AÑOS	>6 Y <9 AÑOS	>9 Y <12 AÑOS	>12 AÑOS
Nº Personas por antigüedad laboral	0	0	0	1	0

DIVERSIDAD EN LA ORGANIZACIÓN

	Femenino	Masculino
Nº Personas por Género, total de la organización	1	3

	Nac.Chilena	Extranjeros
Nº Personas por Nacionalidad, total de la organización	4	0

	<30 años	>30 y <40 años	>41 y <50 años	>51 y <60 años	>61 y <70 años	>70 años
Nº Personas por Rango de Edad, total organizacoión	2	1	0	0	1	0

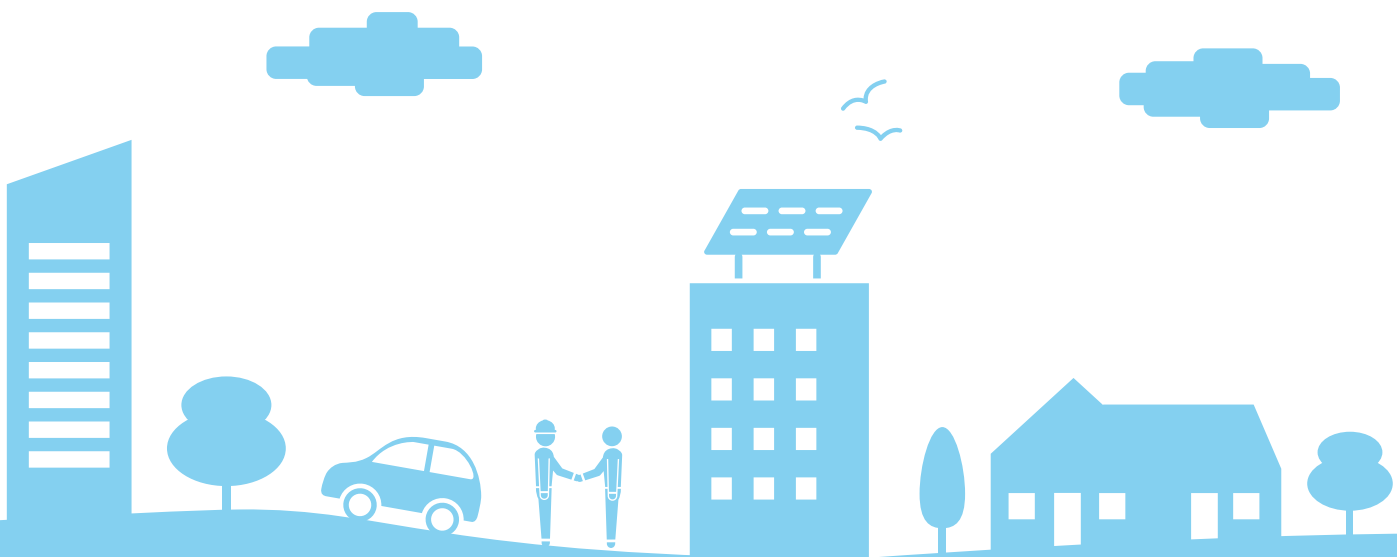
	<3 años	>3 y <6 años	>6 y <9 años	>9 y <12 años	>12 años
Nº Personas por antigüedad, total organización	2	0	0	1	1

BRECHA SALARIAL POR GÉNERO

	Brecha (F/M)	Femenino	Masculino
Proporción que representa S.Bruto base promedio, Cargo, responsabilidad y función respecto de Ejecutivas- Trabajadoras- Ejecutivos-Trabajadores.	Altos Ejecutivos	-	-
	Ejecutivas/os	0%	0%
	Trabajadoras/es	19%	81%

02





► Estados Financieros Inmobiliaria San Patricio S.A.

al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017.

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

Informe del auditor Independiente



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

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

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Inmobiliaria San Patricio S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria San Patricio S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

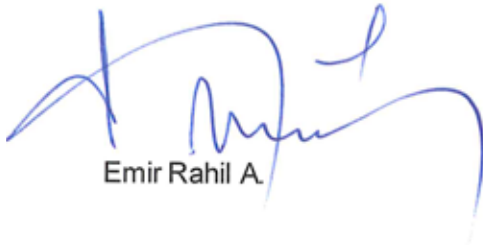
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria San Patricio S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Emir Rahil A.", with a large, sweeping flourish extending to the right.

Emir Rahil A.

EY Audit SpA.

Santiago, 11 de febrero de 2019

Estados de Situación financiera

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Cifras en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	NOTA	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	1.842.211	1.699.869
Otros activos no financieros	5	11.253	11.366
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	72.774	218.765
Activos por impuestos corrientes	6	57.850	54.598
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		1.984.088	1.984.598
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	7	71.361.976	69.498.513
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8	92.200	76.000
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		71.454.176	69.574.513
TOTAL DE ACTIVOS		73.438.264	71.559.111

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

PATRIMONIO Y PASIVOS	NOTA	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	50.218	127.965
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10	1.019	10
Otras provisiones corto plazo	11	149.573	161.078
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	13	7.800	7.106
Otros pasivos no financieros	12	16.177	15.512
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		224.787	311.671
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivo por impuestos diferidos	14	11.147.074	10.890.370
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES		11.147.074	10.890.370
TOTAL DE PASIVOS		11.371.861	11.202.041
PATRIMONIO			
Capital emitido	15	11.751.371	11.751.371
Ganancias acumuladas		47.757.198	46.047.865
Primas de emisión			
Otras reservas	15	2.557.834	2.557.834
PATRIMONIO TOTAL		62.066.403	60.357.070
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		73.438.264	71.559.111

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Estados de resultados por función

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	NOTA	31.12.2018 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$	31.12.2017 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$
MARGEN BRUTO			
Ingresos de actividades ordinarias	16	1.180.098	1.346.850
Costo de ventas	17	(143.225)	(262.276)
GANANCIA BRUTA		1.036.873	1.084.574
Otros ingresos	18	1.863.463	2.099.951
Gastos de administración	19	(712.123)	(628.031)
Ingresos financieros	21	36.763	51.174
Costos financieros	21	(904)	(846)
Resultados por unidades de reajuste	22	1.124	1.968
GANANCIA(PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS		2.225.196	2.608.790
Utilidad (gasto) por impuestos a las ganancias	14	(366.290)	(538.900)
GANANCIA (PÉRDIDA)		1.858.906	2.069.890
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A:			
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		1.858.906	2.069.890
GANANCIA (PÉRDIDA)		1.858.906	2.069.890
Ganancia (pérdida) por acción		0,327	0,364
GANANCIA POR ACCIÓN			
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas (pesos)		0,327	0,364
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		0,327	0,364

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Estados de resultados Integrales por función

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.12.2018 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$	31.12.2017 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES		
Ganancia (pérdida)	1.858.906	2.069.890
COMPONENTES DE OTRO RESULTADO INTEGRAL QUE NO SE RECLASIFICARÁN AL RESULTADO DEL PERÍODO, 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 PERÍODO, ANTES DE IMPUESTOS	-	-
IMPUESTOS A LAS GANANCIAS RELATIVOS A COMPONENTES DE OTRO RESULTADO INTEGRAL QUE NO SE RECLASIFICARÁN AL RESULTADO DEL PERÍODO		
Impuestos a las ganancias acumulados relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período		
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios de revaluación de otro resultado integral	-	-
TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL	-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL	-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	1.858.906	2.069.890

Estados de flujos de efectivo directo

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Cifras en miles de pesos - M\$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
CLASES DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.234.526	1.273.156
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(441.421)	(473.000)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(74.686)	(62.951)
Otros pagos por actividades de operación	(229.987)	(211.314)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(119.877)	(115.084)
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	368.555	410.807
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Cobros a entidades relacionadas	-	5.613
Compra de intangibles	(16.200)	-
Intereses recibidos	36.763	51.174
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	20.563	56.787
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(85.698)	(124.504)
Dividendos pagados	(161.078)	(702.774)
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(246.776)	(827.278)
DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	142.342	(359.684)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	634
DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	142.342	(359.050)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	1.699.869	2.058.919
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	1.842.211	1.699.869

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

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

Con fecha 28 de mayo de 2015 la Comisión para el Mercado Financiero (Ex SVS), emite el Certificado de Disolución de Santa Bárbara S.A. en sus registros, por haber sido absorbida por Inmobiliaria San Patricio S.A., pasando esta última a ser la sucesora y continuadora legal de la primera cuyo efecto y vigencia, contable y financiera, rige a partir del 30 de septiembre de 2014.

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

La Sociedad es filial directa de Inversiones Cordillera del Sur III Ltda., la que pertenece en un 99,99% a la sociedad chilena Inversiones Cordillera del Sur II Ltda. y ésta en un 99,88% a la sociedad Inversiones Cordillera del Sur Ltda. Ésta última, pertenece a las sociedades Brea Cementos S.A.C con un 26,06% y a Minera Latinoamericana S.A.C. con un 73,94%.

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

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

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 11 de febrero de 2019.

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

2.1. BASES DE PREPARACIÓN

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre 2018 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria San Patricio S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, los estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, los estados de cambios en patrimonio y de flujos de efectivo preparados utilizando el método directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y sus correspondientes notas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

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

2.2. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y JUICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

2.3. COMPARABILIDAD DE LA INFORMACIÓN

Inmobiliaria San Patricio S.A. presenta sus estados financieros en todos sus aspectos significativos y sin reservas, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, permitiendo su comparabilidad a nivel cuantitativo y cualitativo.

2.4. PERÍODO CONTABLE

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.
- Estado de Resultados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.
- Estado de Resultados Integrales por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.
- Estado de Cambios en el Patrimonio por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

2.5. RECLASIFICACIONES

RECLASIFICACIÓN EN ESTADO DE RESULTADO

	RUBRO ANTERIOR 31.12.2017 M\$		NUEVA PRESENTACIÓN 31.12.2017 M\$
1) Gastos de Administración	20.127	Costo de Ventas	20.127

1) Reclasificación mano de obra directa.

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

		31.12.2018	31.12.2017
Unidad de fomento	\$	27.565,79	\$ 26.798,14

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Notas a los Estados Financieros

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 IFRS 9.

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

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

2.8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

2.9. DERECHOS DE AGUA

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

Los derechos son a perpetuidad y no son amortizables.

2.10. ARRENDAMIENTOS

La Sociedad mantiene contratos de arrendamiento de terrenos, los cuales tienen el siguiente tratamiento:

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

2.11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

2.12. CAPITAL EMITIDO

El capital emitido está representado por acciones ordinarias.

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. DIVIDENDOS

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

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

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

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

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

2.17. 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.

2.18. NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA E INTERPRETACIONES DEL COMITÉ DE INTERPRETACIONES NIIF (CINIIF)

La contraprestación que se compromete en un contrato puede incluir importes fijos, importes variables o ambos. Los siguientes criterios específicos se deben cumplir para que se reconozca un ingreso:

Arriendo

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

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

NORMAS E INTERPRETACIONES		FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero 2019

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Notas a los Estados Financieros

IFRS 16 “Arrendamientos”

En el mes de enero de 2016, el IASB ha emitido IFRS 16 Arrendamientos. IFRS 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, IAS 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación temprana se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

La Administración de la Sociedad estudió este nuevo pronunciamiento y no tendrá un impacto en los estados de situación financiera de la Sociedad en el período de su aplicación inicial.

IFRIC 23 “Tratamiento de posiciones fiscales inciertas.”

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

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

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

B. 1 NORMAS E INTERPRETACIONES		FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

En julio de 2014 fue emitida la versión final de la IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar a la IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

Luego de una revisión de los impactos cualitativos y cuantitativos, la compañía decidió aplicar IFRS 9 en forma anticipada desde el 1 de enero de 2015.

IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

IFRS 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes, se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP, la cual fue emitida en mayo de 2014, es aplicable a todos los contratos con clientes, reemplaza la IAS 11 Contratos de Construcción, la IAS 18 Ingresos e Interpretaciones relacionadas y se aplica a todos los ingresos que surgen de contratos con clientes, a menos que dichos contratos estén dentro del alcance de otras normas. La nueva norma establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes, este modelo facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Según la IFRS 15, los ingresos se reconocen por un monto que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir el control de bienes o la prestación de servicios a un cliente.

La norma requiere que las entidades apliquen mayor juicio, tomando en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales derivados de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

La sociedad evaluó esta norma y no tendrá un impacto en los Estados Financieros. Se realizó una revisión cuantitativa y cualitativa.

B. 2 ENMIENDAS		FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
IAS 40	Propiedades de inversión - transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

IAS 40 “Propiedades de Inversión”

Las enmiendas aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las enmiendas deberán aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Administración evaluó esta norma y no tiene un impacto significativo en los Estados Financieros.

2.19. CAMBIO EN POLÍTICAS CONTABLES

ADOPCIÓN NORMAS ANTICIPADAS	FECHA DE APLICACIÓN
IFRS 9, Instrumentos Financieros	1 de enero de 2015

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

Inmobiliaria San Patricio S.A., adoptó de forma anticipada la aplicación de la IFRS 9 desde el 1 de enero 2015, ya que de esta forma mantiene la uniformidad de los criterios y políticas de su matriz en Chile. Cabe mencionar que la aplicación anticipada de esta norma no provocó cambios en el período corriente, como tampoco originó ajustes a períodos anteriores.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La composición del rubro al 31 de diciembre del 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Saldos en bancos	335.342	331.202
Depósitos a plazo menores a 90 días	(a) 1.506.869	1.368.667
TOTAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	1.842.211	1.699.869

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.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

DETALLE DEPÓSITOS A PLAZO MENORES A 90 DÍAS						
RUT	EMPRESA	RUT	BANCO	FECHA DE OPERACIÓN	PLAZO EN DÍAS	MONTO M\$
99.551.480-K	Inmobiliaria San Patricio S.A.	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	26.12.2018	30	1.506.869
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018						1.506.869
DETALLE DEPÓSITOS A PLAZO MENORES A 90 DÍAS						
RUT	EMPRESA	RUT	BANCO	FECHA DE OPERACIÓN	PLAZO EN DÍAS	MONTO M\$
99.551.480-K	Inmobiliaria San Patricio S.A.	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	29.12.2017	32	1.368.667
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017						1.368.667

4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

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

DEUDORES COMERCIALES	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Facturas por cobrar	164.337	218.765
Sub - Total	164.337	218.765
Estimación para pérdidas por deterioro	(91.563)	-
TOTAL	72.774	218.765

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

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

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

DEUDORES COMERCIALES	TOTAL M\$	SALDOS VIGENTES M\$	SALDOS VENCIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018		
			61-90 DÍAS M\$	91-180 DÍAS M\$	180 DÍAS Y + M\$
Facturas por cobrar	164.337	74.352	3.132	57.662	29.191
SUB - TOTAL	164.337	74.352	3.132	57.662	29.191
Estimación para pérdidas por deterioro	(91.563)	(1.578)	(3.132)	(57.662)	(29.191)
TOTAL	72.774	72.774	-	-	-

DEUDORES COMERCIALES	TOTAL M\$	SALDOS VIGENTES M\$	SALDOS VENCIDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017		
			61-90 DÍAS M\$	91-180 DÍAS M\$	180 DÍAS Y + M\$
Facturas por cobrar	218.765	218.765	-	-	-
SUB - TOTAL	218.765	218.765	-	-	-
Estimación para pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
TOTAL	218.765	218.765	-	-	-

5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del rubro otros activos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Cuentas por cobrar I. Municipalidad de La Calera	11.253	11.253
Seguros anticipados	-	113
TOTAL	11.253	11.366

6. CUENTAS POR COBRAR POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de las cuentas por cobrar por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pagos provisionales mensuales (1)	112.839	166.704
Provisión impuesto a la renta (1)	(109.586)	(119.313)
Otros impuestos por recuperar (2)(3)	54.597	7.207
TOTAL	57.850	54.598

(1) Año Tributario 2019

(2) Año Tributario 2018

(3) Año Tributario 2017 y anteriores

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Notas a los Estados Financieros

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación se presentan los saldos del rubro propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Terrenos San Bernardo, Pudahuel, Copiapó, Bosques y otros.	71.361.976	69.498.513

TOTAL	71.361.976	69.498.513
--------------	-------------------	-------------------

Movimiento	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Saldo inicial	69.498.513	67.398.562
Ajuste a valor razonable (a)	1.863.463	2.099.951

TOTAL MOVIMIENTOS	1.863.463	2.099.951
--------------------------	------------------	------------------

SALDO FINAL	71.361.976	69.498.513
--------------------	-------------------	-------------------

- Los activos clasificados bajo este rubro han sido considerados activos de inversión según NIC 40.
 - Las Propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable cuyos valores se basan en informes emitidos por peritos externos de la Compañía.
- Durante 2017 Inmobiliaria San Patricio S.A. comenzó a elaborar los estudios necesarios para el desarrollo de un Proyecto con Desarrollo Urbano Condicionado (PDUC), para los terrenos de su propiedad emplazados en área rural de la comuna de Pudahuel. Con fecha 22 de diciembre de 2017 se realizó el ingreso de los Informes Previos del Proyecto PDUC "San Patricio", cumpliendo así lo dispuesto en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS.
- No existen restricciones sobre la disposición de los activos.

ENFOQUE DE MERCADO

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

NIVEL VALOR RAZONABLE

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

8. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El desglose del saldo de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Derechos de agua	92.200	76.000

TOTAL DE ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	92.200	76.000
---------------------------------------------------------------	---------------	---------------

MOVIMIENTO INTANGIBLE

	DERECHOS DE AGUA M\$	TOTALES M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2018 (neto de amortización acumulada)	76.000	76.000
Adiciones	16.200	16.200

TOTAL MOVIMIENTOS	16.200	16.200
--------------------------	---------------	---------------

SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	92.200	92.200
-----------------------------------------------	---------------	---------------

	DERECHOS DE AGUA M\$	TOTALES M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2017 (neto de amortización acumulada)	76.000	76.000
Adiciones	-	-
TOTAL MOVIMIENTOS	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	76.000	76.000

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a. El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Proveedores	48.472	125.741
Acreedores varios	1.746	2.224
TOTAL	50.218	127.965

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

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

ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	SALDOS AL 31.12.2018		
	TOTAL M\$	HASTA 30 DÍAS M\$	ENTRE 31 Y 60 DÍAS M\$
Bienes	1.019	1.019	-
Servicios	49.199	27.384	21.815
TOTAL	50.218	28.403	21.815

ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	SALDOS AL 31.12.2017		
	TOTAL M\$	HASTA 30 DÍAS M\$	ENTRE 31 Y 60 DÍAS M\$
Bienes	400	400	-
Servicios	127.565	70.698	56.867
TOTAL	127.965	71.098	56.867

c. Los principales proveedores y sus porcentajes de representatividad al 31 de diciembre 2018 y 31 de diciembre 2017 son los siguientes:

PRINCIPALES PROVEEDORES	31.12.2018 %
Agr. Forestal E Inmob. Bosque De Tineos	28,18%
Urbe Diseno Y Gestion Urbana Ltda	13,66%
Dupla Diseño Urbano Y Planificacion Spa	5,93%
Christian Porre Beckett	5,26%
Sociedad Mitiga Ltda	4,88%
Sociedad De Servicios De Ingenieria Fore	3,70%
Dcv Registros S.a.	3,05%
Ey Serv. Prof. Auditoria Y Asesorias Spa	2,73%
Autorentas Del Pacifico S.p.a	2,60%
Aristo Consultores Limitada	2,56%

PRINCIPALES PROVEEDORES	31.12.2017 %
Agr. Forestal E Inmob. Bosque De Tineos	20,77%
Urbe Diseno Y Gestion Urbana Ltda	12,73%
Andalue Consultores Ambientales	6,23%
Dupla Diseño Urbano Y Planificación Spa	5,77%
Christian Porre Beckett	4,58%
Sistemas Cartograficos Limitada	4,01%
Freddy Humberto Cid Moran	3,83%
Juan Antonio Baeza Navarrete	3,83%
Co-Ol Limitada	3,03%
Dcv Registros S.a.	2,59%

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Notas a los Estados Financieros

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

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

A) CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

RUT	SOCIEDAD	PAÍS DE ORIGEN	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	MONEDA O UND. REAJ.	CORRIENTE	
					31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Subsidiaria de la Matriz Chilena	Pesos	1.019	-
76.163.321-K	Minera Melón S.A	Chile	Subsidiaria de la Matriz Chilena	Pesos	-	10
TOTAL					1.019	10

B) TRANSACCIONES MÁS SIGNIFICATIVAS Y SUS EFECTOS EN RESULTADOS.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	31.12.2018		31.12.2017	
				MONTO M\$	EFFECTO EN RESULTADO (CARGO)/ ABONO M\$	MONTO M\$	EFFECTO EN RESULTADO (CARGO)/ ABONO M\$
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Facturas por cobrar arriendos de terrenos	276.269	276.269	270.109	270.109
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Cobros recibidos por arriendo de terrenos	276.269	-	270.109	-
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Recuperacion de gastos	-	-	1.123	-
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos realizados	10	-	1.113	-
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Facturas por pagar administración	72.895	(72.895)	93.352	(93.352)
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos realizados	72.895	-	100.668	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Préstamos de intercompañía	-	-	22.723	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Facturas por pagar administración	13.812	(13.812)	-	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Pagos realizados	12.793	-	22.723	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Recuperacion de gastos	-	-	5.613	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Cobros recibidos	-	-	5.613	-

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

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

DIRECTORES TITULARES	CARGOS	DIRECTORES SUPLENTE
Alex Fort Brescia	Presidente	Jaime Araoz Medanic
Mario Brescia Moreyra	Vicepresidente	Sebastián Prado Terrazas
Fortunato Brescia Moreyra	Director	Miguel Angel Salmon Jacobs
Pedro Brescia Moreyra	Director	Ivan Marinado Felipos
Jorge Eugenin Ulloa	Director	Patricio Merello Hitschfeld

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

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

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

NOMBRE	CARGO
Antonio Lira Belmar	Gerente General

11. OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Provisión dividendos por pagar	149.573	161.078
TOTAL OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO	149.573	161.078

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Notas a los Estados Financieros

El movimiento de la provisión es el siguiente:

OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO	PROVISIÓN DIVIDENDOS M\$
Saldo al 01 de enero de 2017	702.774
Provisiones y reversos del ejercicio	161.078
Pagos del ejercicio	(702.774)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	161.078
Provisiones y reversos del ejercicio	149.573
Pagos del ejercicio	(161.078)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	149.573

12. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Dividendo por pagar	14.234	13.912
Leyes sociales	1.131	1.030
Retenciones a terceros	597	367
Impuesto único a los trabajadores	215	203
TOTAL DE OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	16.177	15.512

13. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	CORRIENTE		NO CORRIENTE	
	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Provisión bono de gestión	7.800	7.106	-	-
TOTAL	7.800	7.106	-	-

14. IMPUESTOS DIFERIDOS

A) INFORMACIÓN GENERAL.

Al 31 de diciembre de 2018 la sociedad determinó una provisión de impuesto a la renta de primera categoría de M\$109.586 mientras que al 31 de diciembre de 2017 la sociedad determinó una provisión por impuestos de primera categoría de M\$119.313. (Nota 6).

B) RELACIÓN DE UTILIDADES TRIBUTARIAS Y CRÉDITOS DE LA SOCIEDAD.

El 1 de enero de 2017 entró en plena vigencia la Reforma Tributaria de la Ley N° 19.780 de 2014. La sociedad se acogió al sistema de tributación Semi integrado por tratarse de una sociedad anónima abierta.

Entre las principales modificaciones de esta reforma, se encuentra el aumento progresivo de la tasa de impuesto de primera categoría, alcanzando el 27% a partir del año comercial 2018.

C) ACTIVOS Y PASIVOS DIFERIDOS

Detalle diferencias temporales

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Provisiones	28.203	2.799
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	28.203	2.799

PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Propiedades de inversión	(11.175.277)	(10.893.169)
Total pasivos por impuestos diferidos	(11.175.277)	(10.893.169)

POSICIÓN NETA DE IMPUESTOS DIFERIDOS	(11.147.074)	(10.890.370)
--------------------------------------	--------------	--------------

Detalle posición neta de impuestos diferidos

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos por impuesto diferido	28.203	2.799
Pasivos por impuesto diferido	(11.175.277)	(10.893.169)
POSICIÓN NETA DE IMPUESTOS DIFERIDOS	(11.147.074)	(10.890.370)

Detalle posición neta de impuestos diferidos

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Saldo Inicial	(10.890.370)	(10.470.783)
I. Diferido (Resultado Ejercicio)	(256.704)	(419.587)
IMPUESTO DIFERIDO NETO	(11.147.074)	(10.890.370)

D) GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

A continuación se presenta el gasto registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017:

	31.12.2018 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$	31.12.2017 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$
GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS		
Gasto por impuestos corrientes	(109.586)	(119.313)
GASTOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, NETO, TOTAL	(109.586)	(119.313)
Gasto (ingreso) por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	(256.704)	(419.587)
GASTOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	(256.704)	(419.587)
GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	(366.290)	(538.900)

E) CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS

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

	31.12.2018 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$	31.12.2017 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$
GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS		
Ganancia (pérdida) del año	2.225.196	2.608.790
Tasa de impuestos vigente	27,0%	25,5%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(600.803)	(665.242)
CM Patrimonio Tributario	234.513	126.342
Total ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa legal	234.513	126.342
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	(366.290)	(538.900)
TASA EFECTIVA	16,46%	20,66%

F) SISTEMA DE TRIBUTACIÓN PARCIALMENTE INTEGRADO

Con fecha 8 de febrero de 2016, se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.899, que introduce cambios en el sistema tributario vigente y modifica en algunos aspectos la Ley N° 20.780.

La Ley N° 20.899, establece que a la Sociedad se le aplicará, por tratarse de una sociedad anónima abierta, el Sistema Parcialmente Integrado, no permitiendo optar por el Sistema de Renta Atribuida.

Esto rige a contar del 1 de enero de 2017.

15. PATRIMONIO

POLÍTICA DE DIVIDENDOS.

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se establece cambiar la política de dividendos, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles. De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos. Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

El total de las acciones se encuentran suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2018.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Notas a los Estados Financieros

	31.12.2018 UNIDADES	31.12.2017 UNIDADES
Nro de acciones suscritas	5.686.257.343	5.686.257.343
Nro de acciones pagadas	5.686.257.343	5.686.257.343
Nro de acciones con derecho a voto	5.686.257.343	5.686.257.343

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Capital suscrito	11.751.371	11.751.371
Capital pagado	11.751.371	11.751.371

El capital al 31 de diciembre de 2018 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.

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

Con fecha 10 de febrero de 2016 se suscribe una tercera escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual

se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones setecientos sesenta y seis mil doscientos ochenta y nueve pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones doscientas noventa y cinco mil setecientos treinta acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

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

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

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

seis millones doscientas cincuenta y siete mil trescientas cuarenta y tres acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

CAPITAL

El movimiento del capital es el siguiente:

	MONTO M\$	N° ACCIONES
Saldo inicial previo a disminuciones	12.179.482	5.727.891.780
Disminución capital:		
Noviembre 2015	(427.641)	(41.588.734)
Diciembre 2015	(10)	(1.000)
Febrero 2016	(65)	(6.316)
Abril 2016	(395)	(38.387)
TOTAL AL 31.12.2018	11.751.371	5.686.257.343

Durante el año 2018 no hubo movimientos de capital.

OTRAS RESERVAS.

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

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Corrección monetaria de Capital por período de convergencia a IFRS año 2009	565.284	565.284
Ajustes tasación por traspaso desde Prop. planta y equipos a Prop. de inversión	801.356	801.356
Incremento (disminución) en el patrimonio por Fusión Santa Bárbara S.A.	1.191.194	1.191.194
TOTAL OTRAS RESERVAS	2.557.834	2.557.834

16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	31.12.2018 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$	31.12.2017 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$
Arriendo de terrenos y acopio temporal	1.180.098	1.346.850
TOTAL	1.180.098	1.346.850

17. COSTO DE VENTAS

	31.12.2018 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$	31.12.2017 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$
Mano de obra directa	(81.691)	(70.684)
Servicios prestados por terceros	(61.534)	(191.592)
TOTAL	(143.225)	(262.276)

18. OTROS INGRESOS

	31.12.2018 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$	31.12.2017 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$
Retasación de terrenos	1.863.463	2.099.951
TOTAL	1.863.463	2.099.951

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Notas a los Estados Financieros

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	31.12.2018 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$	31.12.2017 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$
Servicios administrativos	(196.496)	(217.065)
Servicios prestados por asesorías	(220.091)	(215.726)
Contribuciones y patentes	(203.973)	(199.699)
Provisiones	(91.563)	4.459
TOTAL	(712.123)	(628.031)

20. RESULTADO OPERACIONAL Y EBITDA

	31.12.2018 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$	31.12.2017 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$
Ingresos de actividades ordinarias	1.180.098	1.346.850
Otros ingresos	1.863.463	2.099.951
Costo de ventas	(143.225)	(262.276)
Gastos de administración	(712.123)	(628.031)
RESULTADO OPERACIONAL	2.188.213	2.556.494
Depreciación ejercicio	-	-
EBITDA	2.188.213	2.556.494

21. INGRESOS - COSTOS FINANCIEROS

	31.12.2018 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$	31.12.2017 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$
Intereses ganados por depósitos a plazo	36.763	51.174
TOTAL	36.763	51.174

	31.12.2018 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$	31.12.2017 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$
Costos financieros	(904)	(846)
TOTAL	(904)	(846)

22. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

	31.12.2018 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$	31.12.2017 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$
CM PPM y reajustes	1.124	1.968
TOTAL	1.124	1.968

23. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

24. MEDIO AMBIENTE

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

25. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE

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

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

El cálculo de la utilidad líquida distribuible es el siguiente:

	31.12.2018 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$	31.12.2017 ACUMULADO PERÍODO ENERO A DICIEMBRE M\$
Ganancia (Pérdida)	1.858.906	2.069.890
(-) Tasaciones de propiedades	(1.863.463)	(2.099.951)
(+) Impuesto diferido de tasación	503.135	566.987
(+) Tasación por venta de terreno	-	-
(-) Impuesto a la renta venta de terreno	-	-
UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE	498.578	536.926
Provisión de dividendo (30%)	149.573	161.078

26. ANÁLISIS DE RIESGO

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

A. RIESGOS OPERACIONALES

a.1 Riesgos Económicos

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

a.2 Riesgos Regulatorios

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

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

B. RIESGOS FINANCIEROS Y DE MERCADO

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

C. ANÁLISIS DE RIESGOS

c.1 Riesgo de Crédito

Este riesgo se deriva del potencial incumplimiento en el pago de los arriendos de alguno de los clientes de San Patricio, produciendo pérdidas económicas y financieras.

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Compañía proviene principalmente de las cuentas por cobrar comerciales a arrendadores de sus terrenos.

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

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

c.2 Riesgos de Liquidez

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

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Notas a los Estados Financieros

27. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

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

La Sociedad no tiene información que reportar a este respecto.

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

La Sociedad no tiene información que reportar a este respecto.

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

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

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

D. SANCIONES.

Por el período comprendido entre el 1° de enero de 2018 y la fecha del presente informe, la Sociedad no ha recibido sanciones administrativas.

28. HECHOS RELEVANTES.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

1.- Con fecha 26 de marzo de 2018, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el jueves 26 de abril del año 2018, 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 2017.
- ii. Fijar la Política de Dividendos y fijación de la política de distribución de dividendos.
- iii. Elección de Directorio
- 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 \$161.077.905, equivalente a la suma de \$0,028327579199 por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distributable del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, que alcanzó la suma de \$ 536.926.351. Asimismo, se acordó proponer a la Junta el pago de Dividendos Adicionales durante el ejercicio 2018, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2017, sin necesidad de convocar a una junta de accionistas para ello. Para lo anterior, se acordó proponer a la Junta facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución de dividendos, en la medida que sea compatible con las disponibilidades de caja y que esa distribución sea consistente con las necesidades de inversión y el cumplimiento de los indicadores financieros comprometidos por Inmobiliaria San Patricio S.A.

3.- Con fecha 29 de marzo de 2018, se comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero, sobre las prácticas de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria San Patricio S.A.

4.- Con fecha 26 de abril de 2018, se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que adoptó los siguientes acuerdos principales:

- a. Se aprobó el balance general y el estado de ganancias y pérdidas y demás estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2017, y las notas a dichos estados financieros y la memoria anual;
- b. Se aprobó la distribución de dividendos de la Sociedad, correspondientes al 30% de la utilidad del ejercicio del año 2017. En consecuencia, en calidad de dividendo definitivo se distribuirá la cantidad de \$161.077.905, equivalente a la suma de \$0,028327579199 pesos por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, que alcanzó la suma de \$536.926.351. La fecha de pago de dicho dividendo fue el 07 de mayo de 2018.
- c. Se aprobó el pago de dividendos adicionales durante el ejercicio 2018, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2017, sin necesidad de convocar a una Junta Extraordinaria de Accionistas para ello. Para lo anterior, se acordó facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución de dividendos;
- d. Se aprobó la política de dividendos de Inmobiliaria San Patricio S.A., estableciéndose la distribución de dividendos anuales, de a lo menos un 30% de las utilidades líquidas distribuibles de cada ejercicio. Previamente se deben haber absorbido las pérdidas del ejercicio y las acumuladas;
- e. Se fijó la remuneración del Directorio para el ejercicio 2018, estableciéndose que los directores no recibirán remuneraciones o dietas de ningún tipo que les corresponda en su calidad de tal;
- f. Se renovó el directorio para el período 2018-2021, el cual quedó integrado como se indica a continuación:

DIRECTORES TITULARES	CARGOS	DIRECTORES SUPLENTE
Alex Fort Brescia	Presidente	Jaime Araoz Medanic
Mario Brescia Moreyra	Vicepresidente	Sebastián Prado Terrazas
Fortunato Brescia Moreyra	Director	Miguel Angel Salmon Jacobs
Pedro Brescia Moreyra	Director	Iván Marinado Felipos
Jorge Eugenin Ulloa	Director	Patricio Merello Hitschfeld

- g. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2018, a la firma EY;
- h. Se dio cuenta de las operaciones con partes relacionadas efectuadas por la Sociedad;
- i. Se designó al diario electrónico "El Mostrador" para publicaciones de balance, citaciones a Junta y pago de dividendos.

Dichos acuerdos fueron comunicados a la Comisión para el Mercado Financiero (Ex SVS) mediante hecho esencial enviado con fecha 26 de abril de 2018.

29. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

San Patricio S.A. al 31 de diciembre 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no presenta saldos en moneda extranjera.

30. HECHOS POSTERIORES

Desde el 1 de enero de 2018 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administración de la Sociedad no tiene conocimiento de hechos posteriores significativos que afecten o puedan afectar la presentación y/o resultados de los mismos.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Análisis Razonado

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2018

A diciembre de 2018, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 1.858.906. Esta cifra, es inferior a la obtenida en el mismo período de 2017, donde se obtuvo una utilidad de M\$ 2.069.890.

La ganancia bruta tuvo una disminución del 4,4%, comparada con el mismo período de 2017 (M\$ 1.036.873 a diciembre 2018 y M\$ 1.084.574 a diciembre 2017), asociada principalmente a menores ingresos por arriendo de propiedades.

El resultado operacional fue de M\$ 2.188.213 a diciembre de 2018, el cual fue inferior en un 14,4% a los M\$ 2.556.494 registrados en el mismo período del año 2017. La disminución corresponde principalmente a menores ingresos y a mayores gastos de administración por concepto de provisión de incobrables.

El flujo generado en actividades de operación tuvo una disminución del 10,3% respecto al mismo período del año 2017 (M\$ 368.555 a diciembre

2018 y M\$ 410.807 a diciembre 2017), originado principalmente por menores ingresos por cobros de arriendos

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 20.563 a diciembre 2018, inferior a los M\$ 56.787 del mismo período del año 2017. La variación se explica por la adquisición de derechos de agua en el año 2018 y menores ingresos financieros de excedentes de caja.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento (M\$ -246.776 a diciembre 2018 y M\$ -827.278 a diciembre 2017), se explica por un menor reparto de dividendos en el 2018. Esto debido a que en el año 2017 se cambia la política de dividendos donde se establece como mínimo el reparto del 30% de las utilidades líquidas distribuibles (se ajusta la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles, nota 25).

A. PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

LIQUIDEZ	31.12.2018 VECES	31.12.2017 VECES
Liquidez Corriente	8,8	6,4
Razón ácida	8,8	6,4

ACTIVOS	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
TOTAL ACTIVOS	73.438.264	71.559.111

RESULTADO	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Resultado Operacional	2.188.213	2.556.494
Ebitda	2.188.213	2.556.494
Utilidad (pérdida) después de impuesto	1.858.906	2.069.890

RENTABILIDAD	31.12.2018	31.12.2017
Rentabilidad del patrimonio	3,00%	3,43%
Rentabilidad de activos	2,53%	2,89%
Utilidad por acción (pesos)	0,3269	0,3640
Retorno de dividendos	0,63%	1,57%

B. LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEL BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.12.2018 MM\$	31.12.2017 MM\$	Variación %	31.12.2018 MM\$	31.12.2017 MM\$	Variación %
Corriente	1.984	1.984	0,00%	225	312	- 27,88%
No corriente	71.454	69.575	2,70%	11.147	10.890	2,36%
Patrimonio	-	-	0,00%	62.066	60.357	2,83%
TOTAL	73.438	71.559	2,63%	73.438	71.559	2,63%

C. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PARTIDAS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	Variación Dic 2017 Dic 2018 M\$
Flujo originado por actividades de operación	368.555	410.807	(42.252)
Flujo originado por actividades de inversión	20.563	56.787	(36.224)
Flujo originado por actividades de financiamiento	(246.776)	(827.278)	580.502
Flujo neto total positivo (negativo) del período	142.342	(359.684)	502.026

D. FACTORES DE RIESGOS

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

a. Riesgos Operacionales

a.1 Riesgos Económicos

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

a.2 Riesgos Regulatorios

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

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

b. Riesgos Financieros y de Mercado

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

c. Análisis de Riesgos

c.1 Riesgo de Crédito

Este riesgo se deriva del potencial incumplimiento en el pago de los arriendos de alguno de los clientes de San Patricio, produciendo pérdidas económicas y financieras.

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Compañía proviene principalmente de las cuentas por cobrar comerciales a arrendadores de sus terrenos.

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

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

c.2 Riesgos de Liquidez

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

Declaración de Responsabilidad

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




Alex Paul Fort Brescia
PRESIDENTE



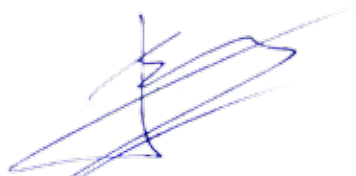
Fortunato Brescia Moreyra
DIRECTOR



Mario Brescia Moreyra
VICEPRESIDENTE



Pedro Brescia Moreyra
DIRECTOR



Jorge Eugenin Ulloa
DIRECTOR



Antonio Lira Belmar
GERENTE GENERAL