

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.  
Sociedad Anónima Cerrada, Inscripción Registro de Entidades Informantes N° 173.  
Estados Financieros Individuales (Resumidos)  
al 31 de diciembre 2023

**DIRECTORIO**

**PRESIDENTE**

José Antonio Jiménez Martínez

**DIRECTORES**

José Correa Achurra  
Francisco Javier Valdivia Bernstein

**GERENTE GENERAL**

José Gabriel Mena Rozas

**BALANCE GENERAL**  
AL 31 de diciembre de 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>ACTIVOS</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Total activo corrientes	551.832	757.696	Total pasivo corrientes	180.109	391.091
Total activos no corrientes	52.783	56.092	Total pasivo no corrientes	-	-
	.....	.....	Total patrimonio	424.506	422.697
<b>Total Activos</b>	<b>604.615</b>	<b>813.788</b>	<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>604.615</b>	<b>813.788</b>
	=====	=====		=====	=====

**Estado de Resultados**  
Por el año terminado el 31 de diciembre de

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Resultado de Explotación	70.552	82.504
Resultado Fuera de Explotación	7.523	27.999
	.....	.....
Resultado antes Imp. Renta	78.075	110.503
Impuesto a la Renta	(15.630)	(11.846)
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>62.445</b>	<b>98.657</b>
	=====	=====

**Estado de Flujo de Efectivo**  
Por el año terminado el 31 de diciembre de

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Flujo Neto Originado por la Operación	77.174	81.733
Flujo Neto Originado por Financiamiento	(71.500)	(65.000)
Flujo Neto Originado por Inversión	(198.584)	(49.121)
	.....	.....
Variación neta del Efectivo y Efectivo equivalente	(192.910)	(32.388)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo equivalente	603.664	636.052
	.....	.....
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>410.754</b>	<b>603.664</b>
	=====	=====

**Notas a los Estados Financieros**  
31 de diciembre de 2023

**NOTA 1.- CONSTITUCION Y OBJETO SOCIAL**

La Sociedad se constituyó mediante escritura pública del 16 de Mayo de 2006 otorgada en la notaría de Santiago de don Humberto Santelices Narducci, teniendo como objeto principal la realización de todas las actividades y la ejecución y celebración de todos los actos y contratos que se contemplan en la ley N° 19.281, que establece normas sobre "Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa", y las que la ley permita a las sociedades inmobiliarias que se establecen en ella. La Sociedad se rige por las normas aplicables a las Sociedades Anónimas Abiertas de Chile en lo que no fuere incompatible con las disposiciones de la Ley N° 19.281, quedando sometidas a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

A la fecha de los presentes estados financieros, la Sociedad se encuentra inscrita bajo el N° 173, de Mayo de 2010, según Ley 20.382 en el Registro de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros.

**NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

a) Estados Financieros: Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A., al 31 de Diciembre 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas para su utilización en Chile y requeridas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), excepto por lo dispuesto en la circular N° 856 de la SVS, en la que dispuso que las diferencias entre activos y pasivos por impuestos diferidos que se producen por la actualización del incremento de la tasa de primera categoría deberán contabilizarse contra patrimonio en el ejercicio respectivo.

b) Bases de medición: Los estados financieros en los períodos cubiertos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Período Contable: Los Estados Financieros corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

d) Moneda funcional y de presentación: La Sociedad, de acuerdo a los factores indicados en la NIC 21 ha determinado que la moneda funcional es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros de la Sociedad expresando los datos en miles de pesos.

e) Reclasificaciones: No existen reclasificaciones para el año 2023.

### NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros. Adicionalmente, estas políticas se aplican a cada una de las cuentas en participación administradas por la Sociedad, cuando por su naturaleza corresponda.

a) Efectivo y equivalentes al efectivo: El efectivo y equivalente al efectivo incluye dinero disponible, saldos disponibles mantenidos en bancos y activos altamente líquidos con vencimientos originales a menos de tres meses, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, y usado por la Sociedad en la administración de sus compromisos de corto plazo.

b) Instrumentos Financieros: De acuerdo a las normas vigentes, las inversiones en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión se presentan valorizadas al valor del rescate que estas presentan a la fecha de cierre de los respectivos Estados Financieros.

c) Deudores comerciales: Corresponde a las participaciones cobradas a las cuentas en participación, establecidas en el contrato interno de cada cuenta en participación. La Sociedad aplicó un enfoque simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, como es requerido por NIIF 9. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las pruebas de deterioro realizados indican que no existe deterioro observable.

d) Impuestos diferidos e impuesto a la renta: El impuesto a la renta registrado en el estado de resultados integral del periodo comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

El impuesto a la renta se reconoce directamente en el estado de resultados integral.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto esperado por pagar para el año, calculado usando las tasas vigentes a la fecha del balance y considera también cualquier ajuste al impuesto por pagar relacionado con años anteriores. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la tasa a usar es del 27%.

El impuesto diferido es calculado considerando las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y los montos usados para propósitos tributarios.

e) Beneficios del personal

Vacaciones del personal: El costo anual de vacaciones y los beneficios del personal se reconocen sobre base devengada.

f) Reconocimiento de ingresos: Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control en un momento determinado o a lo largo del tiempo requiere juicio.

g) Reconocimiento de gastos: Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno.

h) Uso de estimaciones y juicios: La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

i) Cuentas en Participación: La sociedad ha suscrito contratos de asociación o cuentas en participación, a través de los cuales los respectivos partícipes adquieren derechos o intereses sobre activos que serán securitizados. Una cuota del bono securitizado será distribuido entre los partícipes de acuerdo con sus respectivas participaciones. San Sebastián Inmobiliaria S.A., será remunerada de acuerdo con los resultados del negocio común.

### NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamentos contables vigentes

Los siguientes pronunciamentos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2023:

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información Comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimación Contable (Modificaciones a la NIC 8).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar (Modificaciones a la NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.

#### Pronunciamentos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamentos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La entidad tiene previsto adoptar los pronunciamentos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 11 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.



## Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de San Sebastián Inmobiliaria S.A.:

### Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de San Sebastián Inmobiliaria S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio y de los flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestro opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de San Sebastián Inmobiliaria S.A., al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas de Contabilidad NIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Board(IASB)]

### Base para la opinión

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

### Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Board(IASB)]. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

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



### Información suplementaria

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los "anexos de información complementaria", que comprenden la Cuenta de Participación II, Cuenta en Participación III, Cuenta en Participación IV, Cuenta en Participación V, Cuenta en Participación VI, Cuenta en Participación VII, Cuenta en participación VIII, Cuenta en Participación IX y cuenta en Participación X contenidos en dicho anexo adjunto, se presenta con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

### Otra información

La Administración de San Sebastián Inmobiliaria S.A. es responsable por la otra Información incluida en los estados financieros, La otra información consta de los "análisis razonados" presentados en los "anexos de información complementaria", referida como "Otra información", pero no incluye a los estados financieros y a nuestro informe del auditor sobre los mismos. Nuestra opinión sobre los estados financieros no incluye a la otra información, y no expresamos una opinión ni ningún tipo de seguridad sobre dicha otra información.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y considerar si existe una inconsecuencia significativa entre la otra información y los estados financieros, o si la otra información, de otro modo pudiera contener una representación incorrecta significativa. Si, a base del trabajo realizado, concluimos que existe una representación incorrecta significativa no corregida en tal otra Información, se nos requiere describirla en nuestro Informe.

Alejandra Peña V.  
Santiago, 26 de marzo de 2024

KPMG Ltda.