

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.  
Sociedad Anónima Cerrada, Inscripción Registro de Entidades Informantes N° 173.  
Estados Financieros Individuales (Resumidos)  
al 31 de diciembre 2022

## 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 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>ACTIVOS</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Total activo corrientes	757.696	835.679	Total pasivo corrientes	391.091	504.612
Total activos no corrientes	56.092	57.614	Total pasivo no corrientes	-	-
	.....	.....	Total patrimonio	422.697	388.681
<b>Total Activos</b>	<b>813.788</b>	<b>893.293</b>	<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>813.788</b>	<b>893.293</b>
	=====	=====		=====	=====

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Resultado de Explotación	82.504	115.070
Resultado Fuera de Explotación	27.999	10.344
	.....	.....
Resultado antes Imp. Renta	110.503	125.414
Impuesto a la Renta	(11.846)	(25.561)
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>98.657</b>	<b>99.853</b>
	=====	=====

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Flujo Neto Originado por la Operación	81.733	51.531
Flujo Neto Originado por Financiamiento	(65.000)	(150.000)
Flujo Neto Originado por Inversión	(49.121)	243.944
	.....	.....
Variación neta del Efectivo y Efectivo equivalente	(32.388)	145.475
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo equivalente	636.052	490.577
	.....	.....
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>603.664</b>	<b>636.052</b>
	=====	=====

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2022

#### 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 2022 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 2022 y 2021.

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 2022

### 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 contractualmente en cada Cuenta en Participación. La sociedad no efectúa provisión de incobrables por considerar que el saldo de deudores por venta es recuperable.

d) Impuestos diferidos e impuesto a la renta: El 29 septiembre de 2014, fue promulgada la Ley 20.780 de Reforma Tributaria, la cual, entre otros aspectos, define el régimen tributario por defecto que le aplica a la sociedad, la tasa de impuesto de primera categoría que por defecto se aplicará en forma gradual a las entidades entre 2014 y 2019 y permite que las sociedades puedan además optar por uno de los dos regímenes tributarios establecidos como Atribuido o Parcialmente Integrado.

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: La sociedad reconoce sus ingresos sobre base devengada correspondiente a la participación cobrada a cada Cuenta en Participación por su administración.

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

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:

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <b>Contratos de Seguro</b>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
<b>Modificaciones a las NIIF</b>	
<b>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</b> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<b>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</b> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<b>Revelaciones de políticas contables</b> (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. Se permite adopción anticipada.
<b>Definición de estimación contable</b> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<b>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción</b> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<b>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa</b> (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 Contratos de Seguro.
<b>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior</b> (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<b>Pasivos No Corrientes con Covenants</b> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.



## Informe del Auditor Independiente

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de San Sebastián Inmobiliaria S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 San Sebastián Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

### Otros asuntos – Cuentas en participación

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 en 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 anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no son 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 y 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.

### Otros Asuntos – Información no Auditada

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los análisis razonados presentados en los anexos de información complementaria se presentan con el propósito de análisis adicional y no son una parte requerida de los estados financieros básicos. Tal información no ha sido sometida a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos, en consecuencia, no expresamos una opinión ni proporcionamos cualquier seguridad sobre esta.

Alejandra Peña V.  
Santiago, 28 de marzo de 2023

KPMG Ltda.