SAN SEBASTIAN
GESTOR HABITACIONAL

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Sociedad Anónima Cerrada, Inscripción Registro de Entidades Informantes Nº 173.
Estados Financieros Individuales (Resumidos)
al 31 de diciembre 2024

DIRECTORIO

PRESIDENTE	DIRECTORES	GERENTE GENERAL
José Antonio Jiménez Martínez	José Correa Achurra	José Gabriel Mena Rozas

BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre de 2024

ACTIVOS	2024 M$	2023 M$
Total activo corrientes	735.243	551.832
Total activos no corrientes	47.971	52.783
Total Activos	**783.214**	**604.615**

PASIVOS Y PATRIMONIO	2024 M$	2023 M$
Total pasivo corrientes	244.023	180.109
Total pasivo no corrientes	-	-
Total patrimonio	539.191	424.506
Total Pasivos y Patrimonio	**783.214**	**604.615**

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

	2024 M$	2023 M$
Resultado de Explotación	183.026	70.552
Resultado Fuera de Explotación	28.616	7.523
Resultado antes Imp. Renta	211.642	78.075
Impuesto a la Renta	(47.806)	(15.630)
Utilidad del Ejercicio	**163.836**	**62.445**

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

	2024 M$	2023 M$
Flujo Neto Originado por la Operación	167.038	77.174
Flujo Neto Originado por Financiamiento	(18.733)	(71.500)
Flujo Neto Originado por Inversión	53.381	(198.584)
Variación neta del Efectivo y Efectivo equivalente	(201.686)	(192.910)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo equivalente	410.754	603.664
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	**612.440**	**410.754**

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2024

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 Nº 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 Nº 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 Nº 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. han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

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 2024 y 2023.

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 2024.

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) Activos y pasivos financieros: Los deudores e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los Activos financieros a costo amortizado y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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 2024 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 2024 y 2023 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) Provisiones: Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el Estado de Situación Financiera cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa: Es una obligación actual como resultado de hechos pasados a la fecha de los estados financieros y es probable que San Sebastián Inmobiliaria S.A. tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación. La cuantía de estos recursos puede medirse de manera fiable.

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

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2024:

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.
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

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 2024 y 2023 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 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), 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 de las Normas Internacionales de Información Financiera (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 final del periodo sobre el que se informa, sin limitarse a dicho periodo.

Responsabilidad del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará un representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, comisiones internacionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa si, individualmente, o en sus sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.
Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtener un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 San Sebastián Inmobiliaria S.A. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio 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 un periodo de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de auditoría incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

©KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

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 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.

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, 28 de marzo de 2025

KPMG Ltda.

©KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

AvisosLegales
EL LIBERO
www.ellibero.cl