

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2012 Y 31 DE
DICIEMBRE DE 2011.

ÍNDICE

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	4
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	5
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	7
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.....	8
1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	9
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.	10
2.1. Bases de preparación	10
2.2. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	10
2.3. Comparabilidad de la información	11
2.4. Período Contable	11
2.5. Transacciones en moneda extranjera	11
2.6. Propiedades de inversión	11
2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	11
2.8. Capital emitido	12
2.9. Pasivos financieros.....	12
2.10. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	12
2.11. Provisiones.....	12
2.12. Distribución de Dividendos	12
2.13. Reconocimiento de ingresos	13
2.14. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera y las Interpretaciones del Comité de Interpretaciones (CINIIF).....	13
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.	15
4. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	16
5. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES	17
6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	18
7. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS CORRIENTES POR PAGAR.....	19
8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS, CORRIENTES.....	20
9. IMPUESTOS DIFERIDOS	21
10. PATRIMONIO NETO	23
11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	24

11. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	25
12. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	26
13. MEDIO AMBIENTE	28
14. ANÁLISIS DE RIESGO	28
15. HECHOS POSTERIORES	28
16. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA	28
17. HECHOS RELEVANTES	28
18. ANÁLISIS RAZONADO	29

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.03.2012 M\$	31.12.2011 M\$
ACTIVO			
ACTIVOS CORRIENTES.			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	1.887	3.086
Otros activos no financieros, corriente	4	12.538	12.538
Activos por impuestos corrientes	5	30.524	20.890
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		44.949	36.514
ACTIVOS NO CORRIENTES.			
Propiedad de inversión	6	49.843.576	49.843.576
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		49.843.576	49.843.576
TOTAL DE ACTIVOS		49.888.525	49.880.090

	Nota	31.03.2012 M\$	31.12.2011 M\$
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES.			
Cuentas comerciales y otras cuentas corrientes por pagar	7	535	1.230
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8	1.377	1.483.320
Otros pasivos no financieros corrientes		822	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		2.734	1.484.550
PASIVOS NO CORRIENTES.			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	1.560.768	-
Pasivo por impuestos diferidos	9	5.466.452	5.499.169
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		7.027.220	5.499.169
TOTAL DE PASIVOS		7.029.954	6.983.719

PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS CONTROLADORES.

Capital emitido	10	3.616.267	3.616.267
Ganancias (pérdidas) acumuladas		38.677.020	38.714.820
Otras reservas		565.284	565.284
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		42.858.571	42.896.371
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio total		42.858.571	42.896.371
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		49.888.525	49.880.090

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2012 Y 31 DE MARZO DE 2011

(Cifras en miles de pesos - M\$)

		31.03.2012	31.03.2011
		Acumulado período enero a marzo	Acumulado período enero a marzo
		M\$	M\$
MARGEN BRUTO.			
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		-	-
Gasto de administración	11	(52.702)	(46.083)
Costos financieros		(11.161)	-
Resultados por unidades de reajuste		(16.287)	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(80.150)	(46.083)
(Gasto) utilidad por impuestos a las ganancias	9.b	42.350	22.612
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(37.800)	(23.471)
Ganancia (pérdida)		(37.800)	(23.471)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2012 Y 31 DE MARZO DE 2011

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.03.2012 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2011 Acumulado período enero a marzo M\$
Estado del resultado integral		
Ganancia (pérdida)	(37.800)	(23.471)
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión	_____	_____
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	_____ (37.800) _____	_____ (23.471) _____

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2012 Y 31 DE MARZO DE 2011
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Cambios en capital emitido Acciones ordinarias	Cambios en otras reservas		Cambios en resultados retenidos (pérdidas acumuladas)	Total cambios en patrimonio
	Capital en acciones	Reservas por revaluación	Otras reservas varias		
	M\$	M\$	M\$		
Saldo inicial al 01.01.2012	3.616.267	-	565.284	38.714.820	42.896.371
Resultado Ganancia (pérdida) del ejercicio	-	-	-	(37.800)	(37.800)
Saldo Final al 31.03.2012	3.616.267	-	565.284	38.677.020	42.858.571
Saldo inicial al 01.01.2011	3.616.267	-	565.284	30.050.779	34.232.330
Resultado Ganancia (pérdida) del ejercicio	-	-	-	(23.471)	(23.471)
Saldo Final al 31.03.2011	3.616.267	-	565.284	30.027.308	34.208.859

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2012 Y EL 31 DE MARZO DE 2011

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.03.2012 Acumulado período enero a marzo M\$	31.12.2011 Acumulado período enero a marzo M\$
Estado de flujos de efectivo		
Ganancia (pérdida)	(37.800)	(23.471)
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajustes por (gasto) ingreso por impuestos a las ganancias	9.d (42.350)	(22.612)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	-	827
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	(696)	-
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	822	-
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)	(42.224)	(21.785)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(80.024)	(45.256)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	78.825	44.648
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	78.825	44.648
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1.199)	(608)
EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.199)	(608)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	3.086	2.340
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	1.887	1.732

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 Superintendencia de Valores y Seguros.

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.

La Sociedad es filial directa de Melón S.A., matriz chilena, quien a su vez es controlada por la sociedad de responsabilidad limitada chilena denominada Inversiones Cordillera del Sur III Ltda., la que pertenece en un 99.99% a la sociedad chilena Inversiones Cordillera del Sur II Limitada, y ésta en un 99.86% a la sociedad Inversiones Cordillera del Sur Limitada. Ésta última, pertenece en forma indirecta en un 100% a la sociedad peruana Inversiones Breca S.A., nuevo controlador del grupo empresarial a partir del 28 de agosto de 2009.

A la fecha, la Sociedad no ha realizado actividades operacionales 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 Avenida Vitacura 2939 piso 12, Las Condes, Santiago de Chile.

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

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros individuales de Inmobiliaria San Patricio S.A. han sido preparados de acuerdo a NIC 34, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria San Patricio S.A. por el período terminado al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, y los Estados de resultados integrales por los períodos finalizados el 31 de marzo del 2012 y 2011, Estados de flujos de efectivo y Estado de cambio en el patrimonio por los períodos terminados al 31 de marzo de 2012 y 2011, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 29 de mayo de 2012.

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.

La sociedad ha optado por presentar el estado de resultado integral bajo el método por función y para el estado de flujo de efectivo el método indirecto.

2.2. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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 la NIC 34 incluida en 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.

2.3. Comparabilidad de la información

Inmobiliaria San Patricio S.A. presenta sus estados financieros adoptando las Normas Internacionales de Información Financiera en todos sus aspectos significativos y sin reservas, para los períodos 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, permitiendo su comparabilidad a nivel cuantitativo y cualitativo.

2.4. Período Contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011.
- Estado de Resultados Integrales por los períodos terminados el 31 de marzo de 2012 y 31 de marzo de 2011.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados el 31 de marzo de 2012 y 31 de marzo de 2011.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos terminados el 31 de marzo de 2012 y 31 de marzo de 2011.

2.5. Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de esta sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Estos estados financieros se presentan en Pesos Chilenos, que es la moneda funcional de la sociedad.

2.6. Propiedades de inversión

Inversiones inmobiliarias (Terrenos)

Las inversiones inmobiliarias se mantienen para la obtención de rentabilidad a través de rentas a largo plazo. Las inversiones inmobiliarias se contabilizan al valor justo. Los ajustes al valor justo son contabilizados en resultado.

2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses.

2.8. Capital emitido

El capital emitido está representado por acciones ordinarias.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

2.9. Pasivos financieros

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

2.10. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales poder compensar las diferencias temporarias.

2.11. Provisiones

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la administración.

2.12. Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se realiza de acuerdo a la política de dividendos de la Sociedad, consistente en distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones, a lo menos, un 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, política que estará supeditada a las disponibilidades de caja, desarrollo de proyectos de inversión y cumplimiento de las obligaciones financieras.

2.13. Reconocimiento de ingresos

A la fecha, la Sociedad no ha desarrollado actividades operacionales y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de los terrenos asignados en la división.

2.14. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera y las Interpretaciones del Comité de Interpretaciones (CINIIF)

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente y la compañía no ha aplicado en forma anticipada:

Nuevas Normas		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 13	Medición del valor justo	1 de Enero 2013

Mejoras y Modificaciones		Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Presentación de Estados Financieros	1 de Enero 2012
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de Enero 2012

La Administración estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Revelaciones de la Adopción de IFRS nuevas y revisadas

IFRS 13 "Medición del valor justo"

IFRS 13 establece una única fuente de guía sobre la forma de medir el valor razonable, cuando éste es requerido o permitido por IFRS. No cambia cuando una entidad debe usar el valor razonable. La norma cambia la definición del valor razonable - Valor razonable: El precio que podría ser recibido al vender un activo o el precio que podría ser pagado al liquidar un pasivo en una transacción habitual entre participantes del mercado en la fecha de valorización (un precio de salida). Adicionalmente incorpora algunas nuevas revelaciones.

La Compañía está evaluando los impactos generados por la mencionada norma, estimando que no afectará significativamente los presentes estados financieros.

IAS 1 "Presentación de Estados Financieros"

Previo a la emisión de las modificaciones a IAS 1, la norma requería que la entidad presentara una reconciliación de los cambios en cada componente de patrimonio. En las modificaciones a IFRS emitidas en mayo de 2010, el IASB aclara que las entidades pueden presentar las reconciliaciones requeridas para cada componente de otros resultados integrales, ya sea en el estado de cambios en el patrimonio o en las notas a los estados financieros. Su aplicación es obligatoria a partir del 1 de enero de 2011.

La Compañía está evaluando los impactos generados por la mencionada norma, estimando que no afectará significativamente los presentes estados financieros.

IAS 12 - Impuesto a las ganancias

Con fecha 20 de diciembre de 2010, el IASB emitió el documento "Impuesto diferido: recuperación de activos subyacentes (modificación a NIC 12)" que regula la determinación del impuesto diferido de las entidades que utilizan el valor razonable como modelo de valorización de las Propiedades de Inversión de acuerdo al IAS 40 Propiedades de Inversión. Además, la nueva regulación incorpora la SIC-21 "Impuesto a la Ganancias—Recuperación de Activos no Depreciables" en el cuerpo de la IAS 12. Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones en los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012.

La Compañía está evaluando los impactos generados por la mencionada norma, estimando que no afectará significativamente los presentes estados financieros.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La composición del rubro al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	M\$	M\$
Saldos en bancos	1.887	3.086
Totales	1.887	3.086

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.

4. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de la cuenta anticipo a proveedores al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente

	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Anticipo a proveedores	12.538	12.538
Total	12.538	12.538

Se refiere a valores denominados en pesos.

5. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de las cuentas por cobrar por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	30.524	20.890
Totales	30.524	20.890

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) A continuación se presentan los saldos del rubro propiedades de inversión al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Terrenos	49.843.576	49.843.576
Total	49.843.576	49.843.576

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

- a) Las propiedades de inversión presentan una adquisición que consta de 4,63ha. en el sector de Quebrada Paipote en la comuna y provincia de Copiapó en la región de Atacama, realizada con fecha de 15 de noviembre de 2011 por un valor de M\$718.144.
- b) Las propiedades de inversión son presentadas a su valor justo cuyos valores se basan en informes emitidos por peritos externos de la compañía. La última tasación de las propiedades de inversión fue efectuada el 31 de diciembre del año 2011.
- c) No existen restricciones sobre la disposición de los activos.

7. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS CORRIENTES POR PAGAR

El desglose de este rubro al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Corriente	
	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Proveedores	535	1.230
Totales	535	1.230

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

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS, CORRIENTES.

Las cuentas por pagar de corto plazo que mantiene la Sociedad con Inversiones Blue Circle Chilean Holding S.A. fueron traspasadas a Melón S.A. luego de la absorción por esta última, estas deudas no devengan intereses ni reajustes.

Los saldos y transacciones con empresas relacionadas al cierre de cada ejercicio se presentan en cuadro adjunto.

El directorio no incurrió en gastos por concepto de asesorías ni dietas. Así mismo, el Comité de Directores no incurrió en gastos, honorarios, etc.

a) Cuentas por pagar a entidades relacionadas.

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Corriente	
					31.03.2012	31.12.2011
					M\$	M\$
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Chile	Filial de la matriz	Pesos	1.377	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Matriz	Pesos	-	1.483.320
Totales					1.377	1.483.320

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	No Corriente	
					31.03.2012	31.12.2011
					M\$	M\$
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Matriz	Pesos	1.560.768	-
Totales					1.560.768	-

b) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descrip. de la transacción	31.03.2012		31.12.2011	
				Monto	Efecto en Resultado (cargo/abono)	Monto	Efecto en Resultado (cargo/abono)
				M\$	M\$	M\$	M\$
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la matriz	Facturas por pagar	(1.377)	(1.377)	-	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz	Gastos por pagar	(77.448)	(77.448)	(1.483.320)	(754.404)

9. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Impuesto a la Renta

Al 31 de marzo de 2012, la Sociedad no constituyó provisión de impuesto a la renta por presentar pérdidas tributarias en el ejercicio. Asimismo, la Sociedad constituyó impuestos por recuperar que se presentan en el activo circulante, producto de las pérdidas tributarias determinadas al 31 de marzo de 2012, las cuales fueron absorbidas con las utilidades más antiguas presentadas en el FUT, dichos montos por recuperar ascienden al 31 de marzo de 2012 a M\$30.254. A diciembre de 2011, la Sociedad constituyó un impuesto por recuperar de M\$20.890.

b) Relación de utilidades tributarias y créditos de la Sociedad.

Resultado de la creación de la Sociedad, le fue asignado en la división de Melón S.A. (ex Empresas Melón S.A.) un FUT ascendente a M\$7.177.553 (históricos). Actualmente el fondo de utilidades se compone del siguiente detalle.

	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
FUT sin crédito	575.982	560.187
FUT con crédito 15%	5.523.352	5.526.779
FUT con crédito 16%	1.386.221	1.371.139
FUT con crédito 16,5%	1.279.807	1.265.882
FUT con crédito 17%	357.804	353.911
Total	9.123.166	9.077.898

c) El detalle de los impuestos diferidos registrados al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Activos por Impuesto Diferidos	Pasivos por Impuestos Diferidos	Activos por Impuesto Diferidos	Pasivos por Impuestos Diferidos
	31.03.2012	31.03.2012	31.12.2011	31.12.2011
Diferencia Temporal	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de inversión	-	5.466.452	-	5.499.169
Totales	-	5.466.452	-	5.499.169

d) A continuación se presenta el gasto registrado por el citado impuesto en el estado de resultados 31 de marzo de 2012 y 31 de marzo de 2011:

	31.03.2012 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2011 Acumulado período enero a marzo M\$
(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias		
Gasto por impuestos corrientes		
Ajuste al impuesto corriente del período anterior		
Beneficio por pérdidas tributarias	9.633	6.143
Otros gastos por impuesto corriente	-	
(Gastos) ingreso por impuestos corrientes, neto, total	9.633	6.143
(Gasto) ingreso por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	32.717	16.469
(Gastos) ingresos por impuestos diferidos	32.717	16.469
(Pérdida) Utilidad por impuesto a las ganancias	42.350	22.612

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

	31.03.2012 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2011 Acumulado período enero a marzo M\$
Conciliación del ingreso por impuestos utilizando la tasa legal con el (gasto) ingreso por impuesto utilizando la tasa efectiva		
(Pérdida) Utilidad del año	(80.150)	(46.083)
Tasa de impuestos vigente	18,5%	20%
(Gasto) ingresos por impuestos utilizando la tasa	14.828	9.217
Gastos no deducibles impositivamente (1)	(2.248)	18.349
Otro incremento (decremento) (2)	29.770	(4.954)
Total ajustes al (gasto) ingreso por impuestos utilizando la tasa legal	27.522	13.395
(Gastos) Ingreso por impuestos utilizando la tasa efectiva	42.350	22.612

(1) El cambio de tasa impositiva, se refiere a que el beneficio tributario que está solicitando Inmobiliaria San Patricio S.A. al Servicio de Impuestos Internos es por utilidades que pagaron un 15%, lo que da una diferencia del 3,5% a la tasa vigente al día de hoy (18,5%) y una diferencia del 5% a la tasa vigente del 2011 (20%).

(2) Efecto de la corrección monetaria de activos y pasivos.

10. PATRIMONIO NETO

Política de dividendos.

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 25 de abril de 2011, se estableció como política de distribución de dividendos de la Sociedad para los próximos ejercicios, un 30% de las utilidades líquidas de la Sociedad. Política que estará supeditada a las disponibilidades de caja, desarrollo de inversión y cumplimiento de las obligaciones financieras.

Distribución de dividendos.

Al 31 de diciembre de 2011, no se registra provisión de pago de dividendos, atendida la pérdida que reflejan los estados financieros de la Sociedad.

El total de las acciones se encuentran suscritas y pagadas al 31 de marzo de 2011.

	31.03.2012	31.12.2011
	Unidades	Unidades
Nro de Acciones Suscritas	4.653.965.053	4.653.965.053
Nro de Acciones Pagadas	4.653.965.053	4.653.965.053
Nro de Acciones con Derecho a Voto	4.653.965.053	4.653.965.053
	\$	\$
Valor nominal acción	0,7770293	0,7770293
	M\$	M\$
Capital Suscrito	3.616.267	3.616.267
Capital Pagado	3.616.267	3.616.267

Otras reservas.

Otras reservas, corresponden a reservas para futuros aumentos de capital provenientes del año 1981 asignadas en la división.

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	31.03.2012	31.03.2011
	Acumulado	Acumulado
	período enero	período enero
	a marzo	a marzo
	M\$	M\$
Servicios administrativos	(3.480)	(1.674)
Contribuciones y patentes	(40.446)	(39.707)
Servicios varios	(8.776)	(4.702)
Suma	(52.702)	(46.083)

11. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

A la fecha, la Sociedad no ha realizado actividades operacionales 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.

12. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

A. CONTINGENCIAS.

- **Juicios pendientes**

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A. CON TRANSELEC S.A. Rol Causa N°122.545-2009 ante el 1° Juzgado de Letras de San Bernardo.

Este litigio se originó por la constitución de una servidumbre a favor de Transelec S.A. sobre terrenos de propiedad de Inmobiliaria San Patricio S.A. (en adelante "Inmobiliaria San Patricio") a través del Decreto Supremo N°405 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción de 27 de febrero de 2009.

Con motivo de lo anterior se inició un juicio de reclamación contra la avaluación de perjuicios realizada por la Comisión de Hombres Buenos designada, que fijó como indemnizaciones por las Parcelas D y 6 un monto inferior al que le correspondería de acuerdo al valor comercial y características y externalidades de la servidumbre.

Esta última gestión útil realizada por Transelec, consistió en la solicitud de inspección personal del Tribunal. La que fue proveída con indicación expresa de señalar con precisión la ubicación del predio.

Con fecha 24 de septiembre de 2011 se dictó fallo, rechazando la demanda. Se dedujo recurso de apelación, ante la Corte de Apelaciones de San Miguel.

Estado actual: Con fecha 16 de abril de 2012 la Corte de Apelaciones de San Miguel confirmó el fallo de primera instancia que desestima la demanda presentada por la Empresa, que se encuentra ejecutoriado.

Cuantía: \$553.090.624 (quinientos cincuenta y tres millones noventa mil seiscientos veinticuatro pesos) más aumento legal.

Abogado a cargo: Gustavo Parraguez y Francisco Del Río del estudio jurídico "Figuroa, Insunza, Del Río y Parraguez".

Calificación: Terminado.

B. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.

La Sociedad no ha recibido, en el período comprendido entre 01 de enero y la fecha de esta carta, cauciones de terceros.

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

Al respecto no hay contingencias que informar.

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

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

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

E. SANCIONES.

Durante el período comprendido entre el 01 de enero y la fecha de esta carta, la Sociedad no ha recibido sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros, u otras autoridades administrativas.

13. 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

14. ANÁLISIS DE RIESGO

La Sociedad no presenta factores de riesgo dada la inexistencia de deudas y operaciones (Factores de riesgo asociados a la actividad del mercado inmobiliario, en la región metropolitana).

15. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores que informar.

16. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

San Patricio S.A. al 31 de marzo de 2011 no presenta actividades en moneda extranjera.

17. HECHOS RELEVANTES

1. Con fecha 01 de febrero de 2012, mediante hecho esencial, se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, la renuncia del Director Suplente señor Adrianus Arie Ruskus la que se hizo efectiva a contar de la fecha Indicada. El Directorio, por unanimidad de sus miembros presentes, aceptó la renuncia recibida, y decidió no nombrar reemplazante.
2. Con fecha 28 de marzo de 2012, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el 26 de abril del año 2012, 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 2011.
 - ii. Fijar la Política de Dividendos.
 - iii. Designar auditores externos.
 - iv. Fijar la remuneración anual de los Directores.
 - v. Dar cuenta respecto de las operaciones realizadas por la Sociedad con partes relacionadas.
 - vi. Designación de periódico para publicación de avisos; y
 - vii. Tratar las demás materias de interés social y que sean de competencia de la Junta.

3. Con fecha 26 de abril de 2012, se celebró Junta Ordinaria de Accionistas, se tomaron los siguientes acuerdos, los que fueron informados como hechos esenciales:
- i. Se aprobó el balance general, estado de ganancias y pérdidas y demás estados financieros de la sociedad, correspondientes al ejercicio 2011, y las notas a dichos estados financieros.
 - ii. Se acordó no distribuir dividendos en atención a las pérdidas financieras registradas por la Sociedad.
 - iii. Se aprobó la política de dividendos de Inmobiliaria San Patricio S.A., estableciéndose como política de distribución de la sociedad, un 30% de las utilidades líquidas de la sociedad. Política que estará supeditada a las disponibilidades de caja, desarrollo de inversión y cumplimiento de las obligaciones financieras.
 - iv. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2012, a la firma Ernst & Young.
 - v. Fijar la remuneración de los directores. Se aprobó que los directores no recibirán remuneraciones o dietas de ningún tipo, que pudiere corresponderles en tal calidad.
 - vi. Se dio cuenta de las operaciones con partes relacionadas efectuadas por la Sociedad.
 - vii. Se designó el diario electrónico "El Mostrados" para publicaciones de balance, citaciones a juntas y pago de dividendos.

18. ANÁLISIS RAZONADO

Las pérdidas del período ascienden a M\$37.800, caso similar en relación a igual período 2011, cuyo resultado pérdida fue de M\$23.471. El resultado operacional presenta una variación negativa de M\$34.067. respecto al período 2011, que se explica por un aumento en gastos por asesorías inmobiliarias y la reajustabilidad experimentada por la deuda que mantiene Inmobiliaria San Patricio S.A. con su Matriz Melón S.A.

Liquidez	31.03.2012	31.12.2011
	Veces	Veces
Liquidez Corriente	16,4407	0,0246
Razón ácida	16,4407	0,0246

Activos	31.03.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Total Activos	49.888.525	49.880.090

Resultado	31.03.2012	31.03.2011
	M\$	M\$
Resultado Operacional	(80.150)	(46.083)
Resultado no operacional	-	-
R.A.I.I.D.A.I.E. (ebitda)	(80.150)	(46.083)
Utilidad (pérdida) después de impuesto	(37.800)	(23.471)

Rentabilidad	31.03.2012	31.03.2011
Rentabilidad del patrimonio	-0,088%	-0,069%
Rentabilidad de activos	-0,076%	-0,047%