

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

ANÁLISIS RAZONADO

Durante este año la empresa ha mantenido sus operaciones en forma normal. Nuestro personal se mantiene operando en modalidad presencial y teletrabajo. Por su parte, los contratos de arriendo se mantienen operando en forma estable.

A diciembre de 2023, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 10.859.192, siendo un 46% mayor a la utilidad obtenida en el mismo período de 2022 M\$7.439.608. Este resultado se debe principalmente a ingresos provenientes de retasaciones.

A diciembre de 2023 se refleja una utilidad bruta de M\$ 290.969, siendo un 132% mayor a los \$125.456 presentados a diciembre de 2022.

El resultado operacional fue de M\$ 13.955.036 a diciembre de 2023, siendo un 68% mayor si se compara con los M\$ 8.302.875 registrados en el mismo período del año 2022. El resultado a diciembre 2023 incluye mayor ingreso por retasaciones y aumento en gastos de administración.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -881.898, un 11% inferior si se compara a los M\$-794.050 obtenidos a diciembre 2022. El menor flujo operacional se debe principalmente a un mayor pago por concepto de empleados y otras actividades de la operación.

Fujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ -6.129.593 a diciembre 2023, menor a los M\$ 2.509.167 del mismo período del año 2022, explicados por préstamos a entidades relacionadas, compra de terreno en propiedades de inversión, compensado parcialmente por el anticipo recibido de la promesa de venta de parte del terreno en Pudahuel y la transacción de otra parte del mismo terreno Pudahuel.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento fue de M\$ 6.175.886 a diciembre 2023 (M\$ -608.601 a diciembre 2022) que se explica principalmente por obtención de crédito bancario.

	2022	2023	Variación diciembre 2023 vs 2022
	Total Acumulado a diciembre	Total Acumulado a diciembre	
Ingresos ordinarios (M\$)	392.984	391.975	-0,3%
Utilidad (Pérdida), Bruta (M\$)	125.456	290.969	132%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	7.439.608	10.859.192	46%
Resultado operacional (M\$)	8.302.875	13.955.036	68%
Flujo operacional (M\$)	(794.050)	(881.898)	11%
Flujo inversión (M\$)	2.509.167	(6.129.593)	-344%
Flujo financiamiento (M\$)	(608.601)	6.175.886	-1115%
Total Activos (M\$)	93.165.164	109.726.689	18%
Total Pasivos (M\$)	15.073.328	27.360.593	82%
Tipo Cambio Cierre (CLP/USD)	856	877	2%
Tipo Cambio Prom. (CLP/USD)	876	875	-0,1%
Costos Operacionales	(267.528)	(101.006)	-62%
Gastos de administración	(1.010.061)	(1.288.370)	28%
Ingresos OP	9.211.480	14.952.437	62%
R ^o por unidad de reajuste	100.035	71.125	-29%
Ut (pérd) por impto a las ganancias	(982.416)	(3.299.562)	236%

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El activo presenta un aumento del 25% siendo de M\$116.302.567 (M\$93.165.164 en 2022). Esta variación se debe principalmente a un aumento en deudores comerciales, propiedades de inversión y préstamos a entidades relacionadas.

Pasivos

El pasivo presenta un aumento del 82% respecto al período anterior, totalizando M\$27.360.593 (M\$15.073.328 en 2022). Esta variación se explica principalmente por un mayor pasivo por cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar (anticipo recibido por venta de terreno) y otros pasivos financieros corrientes.

Patrimonio

La variación de patrimonio de M\$ 10.859.191 en ganancias acumuladas, corresponde al resultado del ejercicio.

PRINCIPAL FUENTE DE FINANCIAMIENTO

La Sociedad en la actualidad mantiene un bajo nivel de endeudamiento medido sobre su patrimonio, ya que tiene la capacidad de financiar sus actividades operacionales actuales con recursos propios generados por sus negocios.

EVALUACIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIO DE LA ENTIDAD

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; producción, elaboración, industrialización y comercialización de bienes forestales, madera en todas sus formas, incluyendo para tales fines la adquisición y explotación de predios y, en general, realizar todo lo relacionado con las actividades antes mencionadas.

Al cierre de este período y a modo de generar un impacto positivo en la operación, se ha realizado una modificación del estatuto de la Sociedad, ampliando el objeto social a la prestación de servicios de asesorías, corretaje y de intermediación, especialmente en materias inmobiliarias, ejecución y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios y de construcción, en todas sus ramas y formas, incluyendo la posibilidad de subcontratación para la ejecución de dichas obras y la proyección y ejecución de obras de ingeniería.

A la fecha, la Sociedad sólo ha realizado actividades operacionales relacionadas a conceptos por arriendos de terrenos, y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de las propiedades de inversión que posee.

Durante el año 2023, la sociedad ha seguido con su actividad de arrendamiento y ha continuado el reclamo por el valor de la expropiación del terreno de Malloco ocurrida en 2023.

Adicionalmente la sociedad ha decidido firmar una promesa de venta por parte del terreno de Pudahuel, por el cual se ha recibido un anticipo y se espera que la venta se concrete en el año 2024.

Al cierre del período, Inmobiliaria San Patricio S.A adquirió un terreno como propiedad de inversión ubicado en la comuna de Quilicura, el cual anteriormente pertenecía a Melón Hormigones S.A. Con fecha 19 de diciembre de 2023 se informó esta transacción mediante Hecho Esencial a la Comisión para el Mercado Financiero.

a. Principales indicadores financieros

Líquidez	31.12.2023 Veces	31.12.2022 Veces	Fórmulas
Líquidez Corriente	0,76	1,3	= Total activo corriente/Total pasivo corriente
Razón ácida	0,76	1,3	= Total activo corriente-(inventario+activos.biologicos)/pasivo corriente

Activos	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$	
Total Activos	109.726.689	93.165.164	Desde Balances

Resultado	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$	
Resultado Operacional	13.955.036	8.302.875	
Ebitda	14.057.260	8.410.725	
Utilidad (pérdida) después de impuesto	10.859.192	7.439.608	Desde estados de resultados

Rentabilidad	31.12.2023	31.12.2022	
Rentabilidad del patrimonio	13,00%	9,53%	= Utilidad (Pérdida) / (Patrimonio inicial + patrimonio final)/2
Rentabilidad de activos	10,70%	7,99%	= Utilidad (Pérdida)/(Activo inicial + activo final)/2
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	1,9097	1,3083	= Utilidad (Pérdida)/Acciones (miles)
Retorno de dividendos	3,56%	0,00%	= Dividendos Pagados/Precio Mercado de la Acción

a1. Evolución indicadores

La menor liquidez se explica principalmente por el pago de dividendos del 2023, por préstamos a compañías relacionadas y préstamo bancario que generan intereses.

Los indicadores de rentabilidad reflejan el resultado de la compañía producto de la utilidad obtenida por registro de retasaciones anuales.

b. Los principales componentes del Balance General al 31 de diciembre de 2023

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.12.2023	31.12.2022	Variación	31.12.2023	31.12.2022	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	7.161.680	1.217.036	488,45%	9.386.215	943.152	895,20%
No corriente	102.565.009	91.948.128	11,55%	17.974.378	14.130.176	27,21%
Patrimonio	-	-	0,00%	88.941.974	78.091.836	13,89%
Total	109.726.689	93.165.164	17,78%	116.302.567	93.165.164	24,83%

c. Resumen de las principales partidas del Estado de Flujo de Efectivo Directo

	31.12.2023	31.12.2022	Variación Diciembre 2023 Diciembre 2022
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(881.898)	(794.050)	(87.848)
Flujo originado por actividades de inversión	(6.129.593)	2.509.167	(8.638.760)
Flujo originado por actividades de financiamiento	6.175.886	(608.601)	6.784.487
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(835.605)	1.106.516	(1.942.121)

d. Factores de Riesgos

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

a1. 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.

Inmobiliaria San Patricio se enfrenta a un mercado inmobiliario desafiante, con una activa competencia en la industria. Para mitigar este riesgo se busca desarrollar espacios innovadores que puedan trascender a través de proyectos urbanos, integradores y sustentables, además de la monetización de activos.

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.

a.3 Riesgos de tomas de terreno

Durante año 2023 se reforzaron las medidas de control de activos colocando zanjas, cercos y controles de acceso a los terrenos principales.

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 a las variaciones significativas de tasas de interés, tipos de cambio y de crédito que impacten negativamente los resultados de la Sociedad.

b.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.

b.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, con empresas relacionadas o fuentes externas del sector financiero, asegurando contar con fondos suficientes para soportar las necesidades de un período de la Sociedad.