

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2024

ANÁLISIS RAZONADO

A marzo de 2024, la Sociedad registró una pérdida neta de M\$79.836, siendo un 17% mayor a la pérdida obtenida en el mismo período de 2023 M\$68.213.

A marzo de 2024 se refleja una utilidad bruta de M\$ 172.752, siendo un 166% mayor a los \$64.961 presentados a marzo de 2023.

El resultado operacional fue de M\$ -110.734 a marzo de 2024, mejorando en un 59% si se compara con los M\$ -267.693 registrados en el mismo período del año 2023. El resultado corresponde a una disminución de los gastos de administración.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -145.576, un 47% favorable a los M\$-272.685 obtenidos a marzo 2023. El menor flujo operacional se debe principalmente a un mayor pago por concepto de empleados y otras actividades de la operación.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 100.844 a marzo 2024, mayor a los M\$ -800.000 del mismo período del año 2023, explicados por préstamos a entidades relacionadas y compra de terreno en propiedades de inversión.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento fue de M\$ -140.707 a marzo 2024 (M\$ 10.004 a marzo 2023) que se explica principalmente por obtención de crédito bancario.

	2023	2024	
	Total Acumulado a marzo	Total Acumulado a marzo	Variación marzo 2024 v/s 2023
Ingresos ordinarios (M\$)	90.212	198.003	119,5%
Utilidad (Pérdida), Bruta (M\$)	64.961	172.752	166%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	(68.213)	(79.836)	17%
Resultado operacional (M\$)	(267.693)	(110.734)	-59%
Flujo operacional (M\$)	(272.685)	(145.576)	-47%
Flujo inversión (M\$)	(800.000)	100.844	-113%
Flujo financiamiento (M\$)	10.004	(140.707)	-1507%
Total Activos (M\$)	92.883.294	116.049.838	25%
Total Pasivos (M\$)	14.859.671	27.187.700	83%
Tipo Cambio Cierre (CLP/USD)	790	963	22%
Tipo Cambio Prom. (CLP/USD)	810	968	19,6%
Costos Operacionales	(25.251)	(25.251)	0%
Gastos de administración	(332.654)	(283.486)	-15%
Ingresos OP	90.212	198.003	119%
R° por unidad de reajuste	11.382	16.542	45%
Ut (pérd) por impto a las ganancias	175.910	138.054	-22%

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El activo presenta un aumento del 25% siendo de M\$116.049.838 (M\$92.883.294 en 2023). 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 83% respecto al período anterior, totalizando M\$27.187.700 (M\$14.859.671 en 2023). Esta variación se explica principalmente por un mayor pasivo por cuentas por pagar comerciales y otros pasivos financieros corrientes.

Patrimonio

La variación de patrimonio de M\$ 79.836 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 2024, 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.

a. Principales indicadores financieros

Liquidez	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023	Fórmulas
	Veces	Veces	Veces	
Liquidez Corriente	0,7	0,8	0,2	= Total activo corriente/Total pasivo corriente
Razón ácida	0,7	0,8	0,2	= Total activo corriente-(inventario+activos.biologicos)/pasivo corriente

Activos	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023	
	M\$	M\$	M\$	
Total Activos	116.049.838	109.726.689	92.883.294	Desde Balances

Resultado	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023	
	M\$	M\$	M\$	
Resultado Operacional	(110.734)	13.955.036	(267.693)	
Ebitda	(85.483)	14.057.260	(241.224)	
Utilidad (pérdida) después de impuesto	(79.836)	10.859.192	(68.213)	Desde estados de resultados

Rentabilidad	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023	
Rentabilidad del patrimonio	(0,09%)	13,00%	(0,09%)	= Utilidad (Pérdida) / (Patrimonio inicial + patrimonio final)/2
Rentabilidad de activos	(0,07%)	10,70%	(0,07%)	= Utilidad (Pérdida)/(Activo inicial + activo final)/2
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	(0,0140)	1,9097	(0,0120)	= Utilidad (Pérdida)/Acciones (miles)
Retorno de dividendos	0,00%	3,56%	0,00%	= Dividendos Pagados/Precio Mercado de la Acción

a1. Evolución indicadores

La menor liquidez se explica principalmente, por préstamos a compañías relacionadas y préstamo bancario que generan intereses.

Los indicadores de rentabilidad reflejan el resultado de la Compañía durante el primer trimestre 2024.

b. Los principales componentes del Balance General al 31 de marzo de 2024

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.03.2024	31.12.2023	Variación	31.03.2024	31.12.2023	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	6.980.232	7.161.680	-2,53%	9.339.999	9.386.215	-0,49%
No corriente	109.069.606	109.140.887	-0,07%	17.847.701	17.974.378	-0,70%
Patrimonio	-	-	0,00%	88.862.138	88.941.974	-0,09%
Total	116.049.838	116.302.567	-0,22%	116.049.838	116.302.567	-0,22%

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

	31.03.2024	31.03.2023	Variación Marzo 2024 Marzo 2023
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(145.576)	(272.685)	127.109
Flujo originado por actividades de inversión	100.844	(800.000)	900.844
Flujo originado por actividades de financiamiento	(140.707)	10.004	(150.711)
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(185.439)	(1.062.681)	877.242

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.