

## INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO DE 2024

### ANÁLISIS RAZONADO

A junio de 2024, la Sociedad registró una pérdida neta de M\$153.799, siendo un 980% mayor a la pérdida obtenida en el mismo período de 2023 M\$14.239.

A junio de 2024 se refleja una utilidad bruta de M\$ 340.409, siendo un 159% mayor a los \$131.296 presentados a junio de 2023.

El resultado operacional fue de M\$ -286.935 a junio de 2024, mejor si se compara con los M\$ -448.781 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\$ -188.180, mejor a los M\$-396.865 obtenidos a junio 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\$ 240.835 a junio 2024, mayor a los M\$ 38.404 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\$ -293.500 a junio 2024 (M\$ -759.526 a junio 2023) que se explica principalmente por obtención de crédito bancario.

	2023			2024			Variación junio 2024 v/s 2023
	1T23	2T23	Total Acumulado a junio	1T24	2T24	Total Acumulado a junio	
Ingresos ordinarios (M\$)	90.212	91.587	181.799	198.003	197.985	395.988	117,8%
Utilidad (Pérdida), Bruta (M\$)	64.961	66.335	131.296	172.752	167.657	340.409	159%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	(68.213)	53.974	(14.239)	(79.836)	(73.963)	(153.799)	980%
Resultado operacional (M\$)	(267.693)	(181.088)	(448.781)	(110.734)	(176.201)	(286.935)	-36%
Flujo operacional (M\$)	(272.685)	(124.221)	(396.906)	(145.576)	(42.604)	(188.180)	-53%
Flujo inversión (M\$)	(800.000)	838.404	38.404	100.844	139.991	240.835	527%
Flujo financiamiento (M\$)	10.004	(769.530)	(759.526)	(140.707)	(152.793)	(293.500)	-61%
Total Activos (M\$)	92.883.294	91.975.418	91.975.418	116.049.838	115.809.940	115.809.940	26%
Total Pasivos (M\$)	14.859.671	13.897.821	13.897.821	27.187.700	27.021.765	27.021.765	94%
Tipo Cambio Cierre (CLP/USD)	790,41	801,66	801,66	981,71	944,34	944,34	17,8%
Tipo Cambio Prom. (CLP/USD)	809,50	799,87	799,87	967,93	926,08	926,08	15,8%

## **ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

### **Activos**

El activo presenta un aumento del 26% en relación al mismo periodo año anterior, siendo este de M\$115.809.940 (M\$91.975.418 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 94% respecto al mismo período año anterior, totalizando M\$27.021.765 (M\$13.897.821 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\$ 153.799 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.

### **ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Continuación)**

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	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023	Fórmulas
	Veces	Veces	Veces	
Liquidez Corriente	0,7	0,8	0,5	$0,5 = \text{Total activo corriente} / \text{Total pasivo corriente}$
Razón ácida	0,7	0,8	0,5	$0,5 = \text{Total activo corriente} - (\text{inventario} + \text{activos biológicos}) / \text{pasivo corriente}$
Activos	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023	
	M\$	M\$	M\$	
Total Activos	115.809.940	109.726.689	91.975.418	Desde Balances
Resultado	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023	
	M\$	M\$	M\$	
Resultado Operacional	(286.935)	13.955.036	(448.781)	
Ebitda	(231.356)	14.057.260	(397.060)	
Utilidad (pérdida) después de impuesto	(153.799)	10.859.192	(14.239)	Desde estados de resultados
Rentabilidad	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023	
Rentabilidad del patrimonio	(0,17%)	13,00%	(0,02%)	$(0,02\%) = \text{Utilidad (Pérdida)} / (\text{Patrimonio inicial} + \text{patrimonio final}) / 2$
Rentabilidad de activos	(0,13%)	10,70%	(0,02%)	$(0,02\%) = \text{Utilidad (Pérdida)} / (\text{Activo inicial} + \text{activo final}) / 2$
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	(0,0270)	1,9097	(0,0025)	$(0,0025) = \text{Utilidad (Pérdida)} / \text{Acciones (miles)}$
Retorno de dividendos	0,04%	3,56%	3,56%	$3,56\% = \text{Dividendos Pagados} / \text{Precio Mercado de la Acción}$

### 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 segundo trimestre 2024.

## b. Los principales componentes del Balance General al 30 de junio de 2024

	ACTIVOS			PASIVOS		
	30.06.2024	31.12.2023	Variación	30.06.2024	31.12.2023	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	6.925.475	7.161.680	-3,30%	9.369.167	9.386.215	-0,18%
No corriente	108.884.465	109.140.887	-0,23%	17.652.598	17.974.378	-1,79%
Patrimonio	-	-	0,00%	88.788.175	88.941.974	-0,17%
<b>Total</b>	<b>115.809.940</b>	<b>116.302.567</b>	<b>-0,42%</b>	<b>115.809.940</b>	<b>116.302.567</b>	<b>-0,42%</b>

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

	30.06.2024	30.06.2023	Variación
	M\$	M\$	Junio 2024 Junio 2023
Flujo originado por actividades de operación	(188.180)	(396.906)	208.726
Flujo originado por actividades de inversión	240.835	38.404	202.431
Flujo originado por actividades de financiamiento	(293.500)	(759.485)	465.985
<b>Flujo neto total positivo (negativo) del período</b>	<b>(240.845)</b>	<b>(1.117.987)</b>	<b>877.142</b>

## **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.

## **d. Factores de Riesgos (Continuación)**

### **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.