

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

### ANÁLISIS RAZONADO

A septiembre de 2024, la Sociedad registró una pérdida neta de M\$364.493, siendo un 203% mayor a la pérdida obtenida en el mismo período de 2023 M\$120.121.

A septiembre de 2024 se refleja una utilidad bruta de M\$ 498.098, siendo un 139% mayor a los \$208.065 presentados a septiembre de 2023.

El resultado operacional fue de M\$ -591.236 a septiembre de 2024, mejor si se compara con los M\$ -741.049 registrados en el mismo período del año 2023. El resultado corresponde al aumento de los ingresos de actividades ordinarias.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -541.132, mejor a los M\$-684.676 obtenidos a septiembre 2023. La variación se explica principalmente a un mayor cobro de las ventas de bienes y prestación de servicios.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 644.578 a septiembre 2024, mayor a los M\$ 32.235 del mismo período del año 2023, explicados por préstamos a entidades relacionadas y venta de terreno en propiedades de inversión.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento fue de M\$ -440.460 a septiembre 2024 (M\$ -451.461 a septiembre 2023) que se explica principalmente por obtención de crédito bancario.

	2023				2024				Variación Septiembre 2024 v/s 2023
	1T23	2T23	3T23	Total Acumulado a Septiembre	1T24	2T24	3T24	Total Acumulado a Septiembre	
Ingresos ordinarios (M\$)	90.212	91.587	102.020	283.819	198.003	197.985	186.747	582.735	105%
Utilidad (Pérdida), Bruta (M\$)	64.961	66.335	76.769	208.065	172.752	167.657	157.689	498.098	139%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	(68.213)	53.974	(105.882)	(120.121)	(79.836)	(73.963)	(210.694)	(364.493)	203%
Resultado operacional (M\$)	(267.693)	(181.088)	(292.268)	(741.049)	(110.734)	(176.201)	(304.301)	(591.236)	-20%
Flujo operacional (M\$)	(272.685)	(124.180)	(287.811)	(684.676)	(145.576)	(42.604)	(352.952)	(541.132)	-21%
Flujo inversión (M\$)	(800.000)	838.404	(6.169)	32.235	100.844	139.991	403.743	644.578	1900%
Flujo financiamiento (M\$)	10.004	(769.530)	308.065	(451.461)	(140.707)	(152.793)	(146.960)	(440.460)	-2%
Total Activos (M\$)	92.883.294	91.975.418	94.853.038	94.853.038	116.049.838	115.809.940	115.387.743	115.387.743	22%
Total Pasivos (M\$)	14.859.671	13.897.821	16.881.323	16.881.323	27.187.700	27.021.765	26.810.262	26.810.262	59%
Tipo Cambio Cierre. (CLP/USD)	790,41	801,66	895,60	895,60	981,71	944,34	897,68	897,68	0%
Tipo Cambio Prom. (CLP/USD)	809,50	799,87	884,40	884,40	967,93	926,08	926,21	926,21	5%

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

### **Activos**

El activo presenta un aumento del 22% en relación al mismo periodo año anterior, siendo este de M\$115.387.743 (M\$94.853.038 en 2023). Esta variación se debe principalmente a un aumento en propiedades de inversión y activos no corrientes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta.

### **Pasivos**

El pasivo presenta un aumento del 59% respecto al mismo período año anterior, totalizando M\$26.810.262 (M\$16.881.323 en 2023). Esta variación se explica principalmente por un aumento de otros pasivos financieros corrientes y pasivo por impuestos diferidos.

### **Patrimonio**

La variación de patrimonio de M\$ -364.493 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 en diferentes terrenos 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 durante el cuarto trimestre de 2024.

## a. Principales indicadores financieros

Liquidez	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023	Fórmulas
	Veces	Veces	Veces	
Liquidez Corriente	0,7	0,8	0,1	Total activo corriente/Total pasivo corriente
Razón ácida	0,7	0,8	0,1	Total activo corriente-(inventario+activos.biologicos)/pasivo corriente

Activos	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
	M\$	M\$	M\$
Total Activos	115.387.743	116.302.567	94.853.038

Desde Balances

Resultado	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
	M\$	M\$	M\$
Resultado Operacional	(591.236)	13.955.036	(741.049)
Ebitda	(506.600)	14.057.260	(664.077)
Utilidad (pérdida) después de impuesto	(364.493)	10.859.192	(120.121)

Desde estados de resultados

Rentabilidad	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
	Rentabilidad del patrimonio	(0,41%)	13,00%
Rentabilidad de activos	(0,32%)	10,70%	(0,13%) = Utilidad (Pérdida)/(Activo inicial + activo final)/2
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	(0,0641)	1,9097	(0,0211) = Utilidad (Perdida)/Acciones ( miles )
Retorno de dividendos	0,04%	3,56%	3,56% = 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 segundo trimestre 2024.

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

	ACTIVOS			PASIVOS		
	30.09.2024	31.12.2023	Variación	30.09.2024	31.12.2023	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	6.883.328	7.161.680	-3,89%	9.358.767	9.386.215	-0,29%
No corriente	108.504.415	109.140.887	-0,58%	17.451.495	17.974.378	-2,91%
Patrimonio	-	-	0,00%	88.577.481	88.941.974	-0,41%
<b>Total</b>	<b>115.387.743</b>	<b>116.302.567</b>	<b>-0,79%</b>	<b>115.387.743</b>	<b>116.302.567</b>	<b>-0,79%</b>

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

	30.09.2024	30.09.2023	Variación Septiembre 2024 Septiembre 2023
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(541.132)	(684.676)	143.544
Flujo originado por actividades de inversión	644.578	32.235	612.343
Flujo originado por actividades de financiamiento	(440.460)	(451.461)	11.001
<b>Flujo neto total positivo (negativo) del periodo</b>	<b>(337.014)</b>	<b>(1.103.902)</b>	<b>766.888</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 que enfrenta Inmobiliaria San Patricio provienen de la naturaleza cíclica de la actividad económica, tanto a nivel nacional como internacional, y del impacto que estos ciclos tienen sobre el mercado inmobiliario. En el contexto actual de Chile, los desafíos económicos y sociales han intensificado la volatilidad del sector, lo cual podría afectar el negocio de los arriendos, el valor de los inmuebles y el desarrollo de proyectos futuros de la Sociedad.

Además, Inmobiliaria San Patricio enfrenta un entorno altamente competitivo en el mercado inmobiliario. Para mitigar estos riesgos, la Sociedad se enfoca en desarrollar espacios innovadores y sostenibles, que no solo respondan a las necesidades urbanas, sino que también integren aspectos sociales y medioambientales. A través de proyectos que promueven una visión urbana integrada y sustentable, así como mediante la monetización de activos estratégicos, buscamos asegurar la resiliencia y sostenibilidad de nuestro negocio en el largo plazo.

#### **a.2 Riesgos Regulatorios**

La estabilidad regulatoria es fundamental para el sector inmobiliario, en el que las inversiones suelen rentabilizarse a largo plazo. La Sociedad reconoce la importancia de operar dentro de un marco normativo claro y consistente, que permita una planificación estratégica alineada con el desarrollo sustentable del negocio.

Como prioridad central, la Sociedad se compromete a cumplir con todas las regulaciones legales, medioambientales, laborales y de libre competencia. Este enfoque asegura que nuestras operaciones se mantengan en estricto apego a las normativas vigentes, promoviendo la transparencia y la sostenibilidad en cada etapa de nuestros proyectos.

#### **a.3 Riesgos de tomas de terreno**

Durante año 2023 se reforzaron las medidas de control de activos construyendo zanjas, cercos y controles de acceso a los terrenos principales. A partir del año 2024, y sucesivos años, la gestión consistirá principalmente en un seguimiento periódico a estas obras, mantenciones y evaluación de incorporar nuevas medidas que refuercen la seguridad de los activos.

### **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.

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

### **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.