



## **INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2023**

### **ANÁLISIS RAZONADO**

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

A marzo de 2023, la Sociedad registró una pérdida neta de M\$ 68.213, siendo un 202% menor a la utilidad obtenida en el mismo período de 2022 M\$ 67.078. Este resultado se debe principalmente a un aumento en los gastos de administración y a una menor disminución del pasivo por impuestos diferidos.

A marzo de 2023 se refleja una utilidad bruta de M\$ 64.961, siendo un 43% mayor a los M\$ 45.433 presentados a marzo de 2022.

El resultado operacional fue de M\$ -267.693 a marzo de 2023, siendo un 31% menor si se compara con los M\$ -203.931 registrados en el mismo período del año 2022. El resultado a marzo 2023 incluye mayores gastos de administración.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -272.685, un 34% menor si se compara a los M\$ -203.592 obtenidos a marzo 2022. El menor flujo operacional se debe principalmente a un mayor pago a empleados, otros pagos por actividades de operación y menores recaudaciones.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ -800.000 a marzo 2023, menor a los M\$ 731.945 del mismo período del año 2022, explicados por préstamos a entidades relacionadas.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento fue de M\$ 10.004 a marzo 2023 (M\$ -602.193 a marzo 2022) que se explica por mayor pago de préstamos a entidades relacionadas en 2022.

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

### **Activos**

El activo presenta una disminución del 0,30% siendo de M\$92.883.294 (M\$93.165.164 en 2022). Esta disminución se debe principalmente a una disminución efectivo y equivalente del efectivo.

### **Pasivos**

El pasivo presenta una disminución del 1,42% respecto al período anterior, totalizando M\$14.859.671 (M\$15.073.328 en 2022). Esta variación se explica principalmente por un menor pasivo por impuestos diferidos y menores cuentas por pagar comerciales.

### **Patrimonio**

La variación de patrimonio de M\$ -68.213 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**

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.

### a. Principales indicadores financieros

Liquidez	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
	Veces	Veces	Veces
Liquidez Corriente	0,2	1,3	0,4
Razón ácida	0,2	1,3	0,4

Activos	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
	M\$	M\$	M\$
Total Activos	92.883.294	93.165.164	84.549.110

Resultado	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
	M\$	M\$	M\$
Resultado Operacional	(267.693)	8.302.875	(203.931)
Ebitda	(241.224)	8.410.725	(177.060)
Utilidad (pérdida) después de impuest	(68.213)	7.439.608	67.078

Rentabilidad	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Rentabilidad del patrimonio	(0,09%)	9,53%	0,09%
Rentabilidad de activos	(0,07%)	7,99%	0,08%
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	(0,0120)	1,3083	0,0118
Retorno de dividendos	0,00%	0,00%	0,00%

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

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.03.2023	31.12.2022	Variación	31.03.2023	31.12.2022	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	146.543	1.217.036	-87,96%	909.504	943.152	-3,57%
No corriente	92.736.751	91.948.128	0,86%	13.950.167	14.130.176	-1,27%
Patrimonio	-	-	0,00%	78.023.623	78.091.836	-0,09%
<b>Total</b>	<b>92.883.294</b>	<b>93.165.164</b>	<b>-0,30%</b>	<b>92.883.294</b>	<b>93.165.164</b>	<b>-0,30%</b>

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

	31.03.2023	31.03.2022	Variación Marzo 2023 Marzo 2022
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(272.685)	(203.592)	(69.093)
Flujo originado por actividades de inversión	(800.000)	731.945	(1.531.945)
Flujo originado por actividades de financiamiento	10.004	(602.193)	612.197
<b>Flujo neto total positivo (negativo) del período</b>	<b>(1.062.681)</b>	<b>(73.840)</b>	<b>(988.841)</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.

#### **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.

### **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 las variaciones de tasas de interés, tipos de cambio y de crédito.

## **c. Análisis de Riesgos**

### **c.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.

La Compañía posee políticas, procedimientos y controles establecidos por la Administración.

### **c.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.