



INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 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 junio de 2023, la Sociedad registró una pérdida neta de M\$ 14.239, siendo un 103% menor a la utilidad obtenida en el mismo período de 2022 M\$409.526. Este resultado se debe principalmente a un aumento en los gastos de administración.

A junio de 2023 se refleja una utilidad bruta de M\$ 131.296, siendo un 39% mayor a los \$94.796 presentados a junio de 2022.

El resultado operacional fue de M\$ -448.781 a junio de 2023, siendo un 17% menor si se compara con los M\$ -383.849 registrados en el mismo período del año 2022. El resultado a junio 2023 incluye mayores gastos de administración.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -396.865, un 4,1% menor si se compara a los M\$-381.241 obtenidos a junio 2022. El menor flujo operacional se debe principalmente a un mayor pago por concepto de pagos a y por cuenta de los empleados.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 38.404 a junio 2023, menor a los M\$ 1.393.360 del mismo período del año 2022, explicados por ventas de propiedades de inversión.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento fue de M\$ -759.526 a junio 2023 (M\$ -604.570 a junio 2022) que se explica por pago de dividendos.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El activo presenta una disminución del 1% siendo de M\$91.975.418 (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 7,8% respecto al período anterior, totalizando M\$13.879.821 (M\$15.073.328 en 2022). Esta variación se explica principalmente por un menor pasivo por impuestos diferidos y menores pasivos por arrendamiento.

Patrimonio

La variación de patrimonio de M\$ -14.239 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 | 30.06.2023 | 31.12.2022 | 30.06.2022 |
|----------|------------|------------|------------|
| | Veces | Veces | Veces |

| | | | |
|--------------------|-----|-----|-----|
| Liquidez Corriente | 0,5 | 1,3 | 3,9 |
| Razón ácida | 0,5 | 1,3 | 3,9 |

| Activos | 30.06.2023 | 31.12.2022 | 30.06.2022 |
|---------|------------|------------|------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |

| | | | |
|---------------|------------|------------|------------|
| Total Activos | 91.975.418 | 93.165.164 | 84.343.059 |
|---------------|------------|------------|------------|

| Resultado | 30.06.2023 | 31.12.2022 | 30.06.2022 |
|-----------|------------|------------|------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |

| | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Resultado Operacional | (448.781) | 8.302.875 | (383.849) |
| Ebitda | (397.060) | 8.410.725 | (330.045) |
| Utilidad (pérdida) después de impuesto | (14.239) | 7.439.608 | 409.526 |

| Rentabilidad | 30.06.2023 | 31.12.2022 | 30.06.2022 |
|--------------|------------|------------|------------|
|--------------|------------|------------|------------|

| | | | |
|---------------------------------------|----------|--------|--------|
| Rentabilidad del patrimonio | (0,02%) | 9,53% | 0,57% |
| Rentabilidad de activos | (0,02%) | 7,99% | 0,49% |
| Utilidad (pérdida) por acción (pesos) | (0,0025) | 1,3083 | 0,0720 |
| Retorno de dividendos | 3,56% | 0,00% | 0,00% |

b. Los principales componentes del Balance General al 30 de junio de 2023

| | ACTIVOS | | | PASIVOS | | |
|--------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------|
| | 30.06.2023 | 31.12.2022 | Variación | 30.06.2023 | 31.12.2022 | Variación |
| | M\$ | M\$ | % | M\$ | M\$ | % |
| Corriente | 87.459 | 1.217.036 | -92,81% | 160.447 | 943.152 | -82,99% |
| No corriente | 91.887.959 | 91.948.128 | -0,07% | 13.737.374 | 14.130.176 | -2,78% |
| Patrimonio | - | - | 0,00% | 78.077.597 | 78.091.836 | -0,02% |
| Total | 91.975.418 | 93.165.164 | -1,28% | 91.975.418 | 93.165.164 | -1,28% |

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

| | 30.06.2023 | 30.06.2022 | Variación Junio 2023 Junio 2022 |
|---|--------------------|----------------|---------------------------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Flujo originado por actividades de operación | (396.865) | (381.241) | (15.624) |
| Flujo originado por actividades de inversión | 38.404 | 1.393.360 | (1.354.956) |
| Flujo originado por actividades de financiamiento | (759.526) | (604.570) | (154.956) |
| Flujo neto total positivo (negativo) del período | (1.117.987) | 407.549 | (1.525.536) |

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.

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.

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.