



INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

ANÁLISIS RAZONADO

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

A septiembre de 2023, la Sociedad registró una pérdida neta de M\$ 120.121, siendo un 120% menor a la utilidad obtenida en el mismo período de 2022 M\$615.966. Este resultado se debe principalmente a un aumento en los gastos de administración.

A septiembre de 2023 se refleja una utilidad bruta de M\$ 208.065, siendo un 88% mayor a los \$110.615 presentados a septiembre de 2022.

El resultado operacional fue de M\$ -741.049 a septiembre de 2023, siendo un 13% menor si se compara con los M\$ -656.818 registrados en el mismo período del año 2022. El resultado a septiembre 2023 incluye mayores gastos de administración.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -682.996, un 14% menor si se compara a los M\$-598.115 obtenidos a septiembre 2022. El menor flujo operacional se debe principalmente a un mayor pago por concepto de proveedores por el suministro de bienes, prestación de servicios y pagos a empleados.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 32.235 a septiembre 2023, menor a los M\$ 1.244.879 del mismo período del año 2022, explicados por préstamos a entidades relacionadas.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento fue de M\$ -453.141 a septiembre 2023 (M\$ -606.649 a septiembre 2022) que se explica principalmente por pago de dividendos.

	2022				2023				3T23 v/s 3T22
	1T22	2T22	3T22	Total Acumulado a septiembre	1T23	2T23	3T23	Total Acumulado a septiembre	
Ingresos ordinarios (M\$)	107.147	107.346	85.592	300.085	90.212	91.587	102.020	283.819	-5%
Utilidad (Pérdida), Bruta (M\$)	45.433	49.363	15.819	110.615	64.961	66.335	76.769	208.065	88%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	67.078	342.448	206.440	615.966	(68.213)	53.974	(105.882)	(120.121)	-120%
Resultado operacional (M\$)	(203.931)	(179.918)	(272.969)	(656.818)	(267.693)	(181.088)	(292.268)	(741.049)	13%
Flujo operacional (M\$)	(212.613)	(168.807)	(216.695)	(598.115)	(272.685)	(124.180)	(286.131)	(682.996)	14%
Flujo inversión (M\$)	740.966	652.394	(148.481)	1.244.879	(800.000)	838.404	(6.169)	32.235	-97%
Flujo financiamiento (M\$)	(602.193)	(2.198)	(2.258)	(606.649)	10.004	(769.530)	306.385	(453.141)	-25%
Total Activos (M\$)	84.549.110	84.343.059	84.160.201	84.160.201	92.883.294	91.975.418	94.853.038	91.975.418	9%
Total Pasivos (M\$)	13.059.628	12.511.129	12.121.831	12.121.831	14.859.671	13.897.821	16.881.323	13.897.821	15%

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El activo presenta un aumento del 2% siendo de M\$94.853.038 (M\$93.165.164 en comparación a 2022). Este aumento se debe principalmente a un aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Pasivos

El pasivo presenta un aumento del 12% respecto al período anterior, totalizando M\$16.881.323 (M\$15.073.328 en 2022). Esta variación se explica principalmente por un mayor pasivo por cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (anticipo recibido por venta de terreno).

Patrimonio

La variación de patrimonio de M\$ -120.121 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.

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 2023, 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	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022	Fórmulas
	Veces	Veces	Veces	
Liquidez Corriente	0,1	1,3		1,0 = Total activo corriente/Total pasivo corriente
Razón ácida	0,1	1,3		1,0 = Total activo corriente-(inventario+activos.biologicos)/pasivo corriente

Activos	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
	M\$	M\$	M\$
Total Activos	94.853.038	93.165.164	84.160.201 Desde Balances

Resultado	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
	M\$	M\$	M\$
Resultado Operacional	(741.049)	8.302.875	(656.818)
Ebitda	(664.077)	8.410.725	(576.019)
Utilidad (pérdida) después de impuesto	(120.121)	7.439.608	615.966

Rentabilidad	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Rentabilidad del patrimonio	(0,15%)	9,53%	0,86% = Utilidad (Perdida) / (Patrimonio inicial + patrimonio final)/2
Rentabilidad de activos	(0,13%)	7,99%	0,73% = Utilidad (Pérdida)/(Activo inicial + activo final)/2
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	(0,0211)	1,3083	0,1083 = Utilidad (Perdida)/Acciones (miles)
Retorno de dividendos	3,56%	0,00%	0,00% = Dividendos Pagados/Precio Mercado de la Acción

a1. Evolución indicadores

La Menor liquidez se explica principalmente por el pago de dividendos del 2023 y por préstamos a compañías relacionadas que generan intereses.

Los indicadores de rentabilidad están afectados a septiembre estacionalmente, ya que la compañía contabiliza las retasaciones de las propiedades de inversión en el ultimo trimestre del año.

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

	ACTIVOS			PASIVOS		
	30.09.2023	31.12.2022	Variación	30.09.2023	31.12.2022	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	316.832	1.217.036	-73,97%	2.939.761	943.152	211,70%
No corriente	94.536.206	91.948.128	2,81%	13.941.562	14.130.176	-1,33%
Patrimonio	-	-	0,00%	77.971.715	78.091.836	-0,15%
Total	94.853.038	93.165.164	1,81%	94.853.038	93.165.164	1,81%

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variación Septiembre 2023 Septiembre 2022
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(682.996)	(598.115)	(84.881)
Flujo originado por actividades de inversión	32.235	1.244.879	(1.212.644)
Flujo originado por actividades de financiamiento	(453.141)	(606.649)	153.508
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(1.103.902)	40.115	(1.144.017)

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.

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.