

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ANÁLISIS RAZONADO

A diciembre de 2024, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$13.079.892, siendo un 20% mayor a la utilidad obtenida en el mismo período de 2023 M\$10.859.192. Este mayor resultado se explica principalmente utilidad en la venta de una propiedad en la Región Metropolitana, la cual fue compensada parcialmente por un menor valor en las retasaciones de los terrenos respecto del año anterior.

A diciembre de 2024 se refleja una utilidad bruta de M\$ 655.286, siendo un 125% mayor a los \$290.969 presentados a diciembre de 2023.

El resultado operacional fue de M\$ 7.665.537 a diciembre de 2024, siendo un 45% inferior a los M\$ 13.955.036 registrados en el mismo período del año 2023. El resultado corresponde a la disminución de otros ingresos de actividades ordinarias e ingresos por tasaciones.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -535.911, siendo un -39% menor a los M\$-881.898 obtenidos a diciembre 2023. La variación se explica principalmente por aumento en cobros procedentes de ventas y prestación de servicios.

Fujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 768.867 a diciembre 2024, menor a los M\$ -6.129.593 del mismo período del año 2023, explicados principalmente por ingresos provenientes de la venta de propiedad, compensados parcialmente por préstamo a empresa relacionada.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento fue de M\$ -576.572 a diciembre 2024 (M\$ 6.175.886 a diciembre 2023) que se explica principalmente por obtención de crédito bancario en el 2023 y que se encuentra vigente al cierre del año 2024.

	2023	2024	Variación Diciembre 2024 v/s 2023
	Total Acumulado a Diciembre	Total Acumulado a Diciembre	
Ingresos ordinarios (M\$)	391.975	768.981	96%
Utilidad (Pérdida), Bruta (M\$)	290.969	655.286	125%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	10.859.192	13.079.892	20%
Resultado operacional (M\$)	13.955.036	7.665.537	-45%
Flujo operacional (M\$)	(881.898)	(535.911)	-39%
Flujo inversión (M\$)	(6.129.593)	768.867	-113%
Flujo financiamiento (M\$)	6.175.886	(576.572)	-109%
Total Activos (M\$)	116.302.567	132.043.915	14%
Total Pasivos (M\$)	27.360.593	33.872.583	24%
Tipo Cambio Cierre (CLP/USD)	877,12	996,46	14%
Tipo Cambio Prom. (CLP/USD)	874,67	981,84	12%

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El activo presenta un aumento del 14% en relación al mismo periodo año anterior, siendo este de M\$132.043.915 (M\$116.302.567 en 2023). Esta variación se debe principalmente a un aumento en propiedades de inversión y cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes.

Pasivos

El pasivo presenta un aumento del 24% respecto al mismo período año anterior, totalizando M\$33.872.583 (M\$27.360.593 en 2023). Esta variación se explica principalmente por pasivos por impuesto corriente y otras provisiones a corto plazo.

Patrimonio

La variación de patrimonio de M\$ 9.229.358 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.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Continuación)

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 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 Peñaflor ocurrida en 2023.

a. Principales indicadores financieros

Liquidez	31.12.2024 Veces	31.12.2023 Veces	Fórmulas
Liquidez Corriente	0,22	0,76	= Total activo corriente/Total pasivo corriente
Razón ácida	0,22	0,76	= Total activo corriente-(inventario+activos.biologicos)/pasivo corriente

Activos	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$	
Total Activos	132.043.915	116.302.567	Desde Balances

Resultado	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$	
Resultado Operacional	7.665.537	13.955.036	
Ebitda	7.779.232	14.057.260	
Utilidad (pérdida) después de impuesto	13.079.892	10.859.192	Desde estados de resultados

Rentabilidad	31.12.2024	31.12.2023	
Rentabilidad del patrimonio	13,98%	13,00%	= Utilidad (Pérdida) / (Patrimonio inicial + patrimonio final)/2
Rentabilidad de activos	9,91%	10,70%	= Utilidad (Pérdida)/(Activo inicial + activo final)/2
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	2,3003	1,9097	= Utilidad (Pérdida)/Acciones (miles)
Retorno de dividendos	0,04%	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 año 2024.

b. Los principales componentes del Balance General al 31 de diciembre de 2024

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.12.2024	31.12.2023	Variación	31.12.2024	31.12.2023	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	3.422.454	7.161.680	-52,21%	15.244.895	9.386.215	62,42%
No corriente	128.621.461	109.140.887	17,85%	18.627.688	17.974.378	3,63%
Patrimonio	-	-	0,00%	98.171.332	88.941.974	10,38%
Total	132.043.915	116.302.567	13,53%	132.043.915	116.302.567	13,53%

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

	31.12.2024	31.12.2023	Variación diciembre 2024 diciembre 2023
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(535.911)	(881.898)	345.987
Flujo originado por actividades de inversión	768.867	(6.129.593)	6.898.460
Flujo originado por actividades de financiamiento	(576.572)	6.175.886	(6.752.458)
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(343.616)	(835.605)	491.989

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

a.1 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.

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)

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 arrendatarios 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.