

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2025

ANÁLISIS RAZONADO

A marzo de 2025, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$215.054, siendo un 369% mayor a la pérdida obtenida en el mismo período de 2024 M\$-79.836. Este mayor resultado se explica principalmente por intereses préstamos a empresas relacionada.

A marzo de 2025 se refleja una utilidad bruta de M\$ 177.010, siendo un 2% mayor a los \$172.752 presentados a marzo de 2024.

El resultado operacional fue de M\$ -243.525 a marzo de 2025, siendo un 120% inferior a los M\$ -110.734 registrados en el mismo período del año 2024. El resultado corresponde a un aumento en los gastos de administración, relacionados a honorarios, contratistas y asesorías.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -326.344, siendo un 124% menor a los M\$-145.576 obtenidos a marzo 2024. La variación se explica principalmente por aumento en pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios y menores cobros de las ventas de bienes y prestación de servicios.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 435.286, mayor a los M\$ 100.844 del mismo período del año 2024, explicados principalmente por cobros e intereses recibidos de préstamo a empresa relacionada.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento fue de M\$ -109.503 a marzo 2025 (M\$ -140.707 a marzo 2024) que se explica principalmente por pago de interés pactado en crédito bancario obtenido en el 2023 y que se encuentra vigente al 31 de marzo 2025.

	2024	2025	
	Total Acumulado a Marzo	Total Acumulado a Marzo	Variación Marzo 2025 v/s 2024
Ingresos ordinarios (M\$)	198.003	206.068	4%
Utilidad (Pérdida), Bruta (M\$)	172.752	177.010	2%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	(79.836)	215.054	-369%
Resultado operacional (M\$)	(110.734)	(243.525)	120%
Flujo operacional (M\$)	(145.576)	(326.344)	124%
Flujo inversión (M\$)	100.844	435.286	332%
Flujo financiamiento (M\$)	(140.707)	(109.503)	-22%
Total Activos (M\$)	116.049.838	132.054.518	14%
Total Pasivos (M\$)	27.187.700	32.347.539	19%
Tipo Cambio Cierre (CLP/USD)	962,83	953,07	-1%
Tipo Cambio Prom. (CLP/USD)	967,93	932,55	-4%

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El total de activo no ha presentado una variación significativa en relación a diciembre 2024.

Pasivos

El total de pasivo presenta una disminución de 1% principalmente a la disminución del pasivo de impuesto diferido.

Patrimonio

La variación de patrimonio de M\$ 215.054 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, fusionar, 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 ha desarrollado actividades operacionales principalmente vinculadas al arriendo de terrenos, constituyendo esta su fuente principal de ingresos. Sin embargo, mantiene una visión estratégica orientada a evaluar nuevas oportunidades de negocio que permitan optimizar el rendimiento de sus propiedades de inversión. En este contexto, durante el primer trimestre de 2025, Inmobiliaria San Patricio adquirió tres nuevas propiedades ubicadas en Coquimbo, Rancagua y Dalcahue, con el objetivo de fortalecer y diversificar sus ingresos operacionales.

Durante el año 2025, 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	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
	Veces	Veces	Veces
Liquidez Corriente	0,01	0,22	0,7
Razón ácida	0,01	0,22	0,7

Activos	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
	M\$	M\$	M\$
Total Activos	132.054.518	132.043.915	116.049.838

Resultado	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
	M\$	M\$	M\$
Resultado Operacional	(243.525)	7.665.537	(110.734)
Ebitda	(214.467)	7.779.232	(85.483)
Utilidad (pérdida) después de impuesto	215.054	13.079.892	(79.836)

Rentabilidad	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Rentabilidad del patrimonio	0,22%	13,98%	(0,09%)
Rentabilidad de activos	0,16%	9,91%	(0,07%)
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	0,0378	2,3003	(0,0140)
Retorno de dividendos	0,00%	0,04%	0,00%

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 2025.

b. Los principales componentes del Balance General al 31 de marzo de 2025

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.03.2025	31.12.2024	Variación	31.03.2025	31.12.2024	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	108.141	3.422.454	(96,84%)	13.896.468	13.924.302	(0,20%)
No corriente	131.946.377	128.621.461	2,59%	18.451.071	18.627.688	(0,95%)
Patrimonio	-	-	0,00%	99.706.979	99.491.925	0,22%
Total	132.054.518	132.043.915	0,01%	132.054.518	132.043.915	0,01%

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

	31.03.2025	31.03.2024	Variación marzo 2025 marzo 2024
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(326.344)	(145.576)	(180.768)
Flujo originado por actividades de inversión	435.286	100.844	334.442
Flujo originado por actividades de financiamiento	(109.503)	(140.707)	31.204
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(561)	(185.439)	184.878

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 zanjias, cercos y controles de acceso a los terrenos principales. En el año 2024, se realizó seguimiento y supervisión constante a los activos, junto con realizar mantenciones cuando correspondía. A partir del año 2025, 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. El año 2025, considerará también reforzar algunas obras para disminuir posibilidades de tomas de terrenos.

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.

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 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.

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.