

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

ANÁLISIS RAZONADO

A septiembre de 2025, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$78.274, lo que representa un aumento del 121% respecto de la pérdida de M\$-364.493 obtenida en el mismo período del año anterior. Este mayor resultado se explica principalmente por intereses y reajustes de préstamos a empresas relacionadas.

A septiembre de 2025 se refleja una utilidad bruta de M\$ 636.040, siendo un 28% mayor a los \$498.090 presentados a septiembre de 2024.

El resultado operacional fue de M\$ -810.768 a septiembre de 2025, siendo un 37% inferior a los M\$ -591.236 registrados en septiembre del año 2024. El resultado corresponde a un aumento en los gastos de administración, relacionados a honorarios, contratistas y asesorías, compensado por el aumento de ingresos por arriendo de terreno.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -4.365.303, lo que representa una disminución del 611% respecto al flujo negativo de M\$-613.834 registrado en igual periodo del año anterior. La variación se explica principalmente al impuesto de renta pagado.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 7.250.493, mayor a los M\$ 717.280 del mismo período del año 2024, explicados principalmente a cobros a entidades relacionadas.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento es de M\$ -2.866.968 a septiembre 2025 (M\$-440.460 a septiembre 2024) la variación se explica esencialmente a los dividendos pagados en el mes de mayo, lo cual corresponde a las utilidades del periodo 2024.

	2024				2025				Variación Septiembre 2025 v/s 2024
	1T24	2T24	3T24	Total Acumulado a Septiembre	1T25	2T25	3T25	Total Acumulado a Septiembre	
Ingresos ordinarios (M\$)	198.003	197.985	186.747	582.735	206.068	256.399	260.747	723.214	24%
Utilidad (Pérdida), Bruta (M\$)	172.752	167.657	157.689	498.098	177.010	227.340	231.690	636.040	28%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	(79.836)	(73.963)	(210.694)	(364.493)	215.054	(34.662)	(102.118)	78.274	-121%
Resultado operacional (M\$)	(110.734)	(176.201)	(304.301)	(591.236)	(243.525)	(295.072)	(272.171)	(810.768)	37%
Flujo operacional (M\$)	(145.576)	(118.413)	(349.845)	(613.834)	(326.344)	(3.826.040)	(212.919)	(4.365.303)	611%
Flujo inversión (M\$)	100.844	215.895	400.541	717.280	435.286	6.515.207	300.000	7.250.493	911%
Flujo financiamiento (M\$)	(140.707)	(152.888)	(146.865)	(440.460)	(109.503)	(2.641.878)	221.440	(2.529.941)	474%
Total Activos (M\$)	116.049.838	115.809.940	115.387.743	115.387.743	132.054.518	125.761.809	125.566.538	125.566.538	9%
Total Pasivos (M\$)	27.187.700	27.021.765	26.810.262	26.810.262	32.347.539	26.089.492	25.996.339	25.996.339	-3%
Tipo Cambio Cierre (CLP/USD)	981,71	944,34	897,68	897,68	953,07	933,42	962,39	962,39	7%
Tipo Cambio Prom. (CLP/USD)	967,93	926,08	926,21	926,21	932,55	938,04	960,37	960,37	4%

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El total de activo presenta una disminución de 4,91% en comparación con el saldo al cierre de diciembre 2024. La variación se debe principalmente al pago de cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Pasivos

El total de pasivo presenta una disminución de 20,14% en comparación con el saldo al cierre de diciembre 2024. La variación se debe principalmente al pago de impuestos corrientes y otras provisiones a corto plazo.

Patrimonio

La variación de patrimonio de M\$ 78.274 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	30.09.2025 Veces	31.12.2024 Veces	30.09.2024 Veces	Fórmulas
Liquidez Corriente	0,01	0,25	0,74	= Total activo corriente/Total pasivo corriente
Razón ácida	0,01	0,25	0,74	= Total activo corriente-(inventario+activos.biologicos)/pasivo corriente
Activos	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.09.2024 M\$	
Total Activos	125.566.538	132.043.915	115.387.743	Desde Balances
Resultado	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$	30.09.2024 M\$	
Resultado Operacional	(810.768)	7.665.537	(591.236)	
Ebitda	(723.594)	7.779.232	(506.600)	
Utilidad (pérdida) después de impuesto	78.274	13.079.892	(364.493)	Desde estados de resultados
Rentabilidad	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	
Rentabilidad del patrimonio	0,08%	13,98%	(0,41%)	= Utilidad (Pérdida) / (Patrimonio inicial + patrimonio final)/2
Rentabilidad de activos	0,06%	9,91%	(0,32%)	= Utilidad (Pérdida)/(Activo inicial + activo final)/2
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	0,0138	2,3003	(0,0641)	= Utilidad (Pérdida)/Acciones (miles)
Retorno de dividendos	0,01%	0,04%	0,04%	= 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 2025.

b. Los principales componentes del Balance General al 30 de septiembre de 2025

	ACTIVOS			PASIVOS		
	30.09.2025	31.12.2024	Variación	30.09.2025	31.12.2024	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	49.253	3.422.454	(98,56%)	7.809.873	13.924.302	(43,91%)
No corriente	125.517.285	128.621.461	(2,41%)	18.186.466	18.627.688	(2,37%)
Patrimonio	-	-	0,00%	99.570.199	99.491.925	0,08%
Total	125.566.538	132.043.915	-4,91%	125.566.538	132.043.915	-4,91%

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

	30.09.2025	30.09.2024	Variación septiembre 2025 septiembre 2024
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(4.365.303)	(613.834)	(3.751.469)
Flujo originado por actividades de inversión	7.250.493	717.280	6.533.213
Flujo originado por actividades de financiamiento	(2.529.941)	(440.460)	(2.089.481)
Flujo neto total positivo (negativo) del período	355.249	(337.014)	692.263

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.