

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2026

ANÁLISIS RAZONADO

Al cierre de marzo de 2026, la Sociedad registró una pérdida neta de M\$147.397, lo que representa una variación negativa del 169% en comparación con la utilidad de M\$215.054 obtenida en igual periodo del ejercicio anterior. Este resultado se atribuye, principalmente, a una menor percepción de intereses y reajustes provenientes de préstamos a empresas relacionadas, sumado a un incremento en los gastos de administración, derivado esencialmente por pago de patentes y asesorías tributarias.

A marzo de 2026 se reflejó una utilidad bruta de M\$ 250.189, siendo un 41% mayor a los \$177.010 presentados a marzo de 2025.

El resultado operacional fue de M\$ -203.262 a marzo de 2026, siendo un 17% inferior a los M\$ -243.535 registrados en marzo del año 2025. La evolución positiva se debe crecimiento de los ingresos de la actividad.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -157.504, logrado una reducción de un 52% respecto al flujo de M\$-326.344 registrado en igual periodo del año anterior. La variación se explica principalmente a los cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios.

Fujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión fue de M\$155.000, siendo un 64% menos a los M\$ 435.286 del mismo período del año 2025, explicados principalmente por el pago de acciones propias en cartera.

En el primer trimestre 2026 no se presentan movimientos del flujo originado por actividades de financiamiento.

	2026	2025	
	Total Acumulado a Marzo	Total Acumulado a Marzo	Variación Marzo 2026 v/s 2025
Ingresos ordinarios (M\$)	279.247	206.068	36%
Utilidad (Pérdida), Bruta (M\$)	250.189	177.010	41%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	(147.397)	215.054	-169%
Resultado operacional (M\$)	(203.262)	(243.525)	-17%
Flujo operacional (M\$)	(157.504)	(326.344)	-52%
Flujo inversión (M\$)	155.000	435.286	-64%
Flujo financiamiento (M\$)	-	(109.503)	-100%
Total Activos (M\$)	133.629.484	132.054.518	1,19%
Total Pasivos (M\$)	28.288.672	32.347.539	-12,55%
Tipo Cambio Cierre (CLP/USD)	927,46	953,07	-3%
Tipo Cambio Prom. (CLP/USD)	909,89	932,55	-2%

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El total de activo presenta una disminución de 0,35% en comparación con el saldo al cierre de diciembre 2025. La variación se debe principalmente a deuda por cobrar empresa relacionada.

Pasivos

El total de pasivo presenta un aumento de 0,05% en comparación con el saldo al cierre de diciembre 2025.

Patrimonio

La variación de patrimonio de M\$ -147.397, presentando una disminución de 0,16% en Ganancias (pérdidas) 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 2026, 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	31.03.2026 Veces	31.12.2025 Veces	31.03.2025 Veces	Fórmulas
Liquidez Corriente	0,01	0,01	0,01	$0,01 = \text{Total activo corriente} / \text{Total pasivo corriente}$
Razón ácida	0,01	0,01	0,01	$0,01 = \text{Total activo corriente} - (\text{inventario} + \text{activos biológicos}) / \text{pasivo corriente}$
Activos	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$	31.03.2025 M\$	
Total Activos	133.629.484	134.099.371	132.054.518	Desde Balances
Resultado	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$	31.03.2025 M\$	
Resultado Operacional	(203.262)	7.589.865	(243.525)	
Ebitda	(174.204)	7.706.098	(214.467)	
Utilidad (pérdida) después de impuesto	(147.397)	6.369.379	215.054	Desde estados de resultados
Rentabilidad	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025	
Rentabilidad del patrimonio	(0,14%)	6,20%	0,22%	$0,22\% = \text{Utilidad (Pérdida)} / (\text{Patrimonio inicial} + \text{patrimonio final}) / 2$
Rentabilidad de activos	(0,11%)	4,75%	0,16%	$0,16\% = \text{Utilidad (Pérdida)} / (\text{Activo inicial} + \text{activo final}) / 2$
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	(0,0259)	1,1201	0,0378	$0,0378 = \text{Utilidad (Pérdida)} / \text{Acciones (miles)}$
Retorno de dividendos	0,00%	0,01%	0,00%	$0,00\% = \text{Dividendos Pagados} / \text{Precio Mercado de la Acción}$

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 2026.

b. Los principales componentes del Balance General al 31 de marzo de 2026

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$	Variación %	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$	Variación %
Corriente	85.007	106.992	(20,55%)	7.989.993	7.871.910	1,50%
No corriente	133.544.477	133.992.379	(0,33%)	20.298.679	20.402.066	(0,51%)
Patrimonio	-	-	0,00%	105.340.812	105.825.395	(0,46%)
Total	133.629.484	134.099.371	-0,35%	133.629.484	134.099.371	-0,35%

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

	31.03.2026 M\$	31.03.2025 M\$	Variación marzo 2026 marzo 2025 M\$
Flujo originado por actividades de operación	(157.504)	(326.344)	168.840
Flujo originado por actividades de inversión	155.000	435.286	(280.286)
Flujo originado por actividades de financiamiento	-	(109.503)	109.503
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(2.504)	(561)	(1.943)

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, la gestión consistió principalmente en un seguimiento periódico a estas obras, mantenciones y evaluación de incorporar nuevas medidas que refuercen la seguridad de los activos. El año 2026, 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.