



INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ANÁLISIS RAZONADO

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

A diciembre de 2022, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 7.439.608, siendo un 188% mayor a la obtenida en el mismo período de 2021 (M\$2.587.578). Este mejor resultado se debe principalmente a ingresos provenientes de retasaciones.

A diciembre de 2022 se refleja una utilidad bruta de M\$ 125.456, siendo un 51% menor a los \$254.911 presentados a diciembre de 2021.

El resultado operacional fue de M\$ 8.302.875 a diciembre de 2022, siendo un 206% mayor si se compara con los M\$ 2.717.049 registrados en el mismo período del año 2021. El resultado a diciembre 2022 incluye mayores ingresos por concepto de retasaciones.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -794.050, un 1,8% mayor si se compara a los M\$-808.779 obtenidos a diciembre 2021. El mayor flujo operacional se debe principalmente a un menor pago a proveedores.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 2.509.167 a diciembre 2022, superior a los M\$ -105.803 del mismo período del año 2021, explicados por ingresos recibidos por la expropiación de terrenos, compensado parcialmente con flujos usados en otorgamiento de préstamos y otros pagos a entidades relacionadas.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento fue de M\$ -608.601 a diciembre 2022 (M\$ 589.769 a diciembre 2021) que se explica por mayor pago de préstamos a entidades relacionadas.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El activo presenta un aumento del 7,54% siendo de M\$93.165.164 (M\$86.634.964 en 2021). Este incremento se debe principalmente a un aumento de propiedades de inversión producto de retasaciones y pago de préstamos de empresas relacionadas.

Pasivos

El pasivo presenta una disminución del 0,92% respecto al período anterior, totalizando M\$15.073.328 (M\$15.212.560 en 2021). Esta variación se explica principalmente por un mayor pasivo por impuestos diferidos, provisión de dividendos y compensando con una disminución de las cuentas por pagar empresas relacionadas.

Patrimonio

La variación de patrimonio de M\$ 6.669.432 en ganancias acumuladas, corresponde al resultado del ejercicio y provisión de dividendos.

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

A la fecha, la Sociedad sólo ha realizado actividades operacionales relacionadas a conceptos por arriendos de terrenos y acopio temporal, y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de las propiedades de inversión que posee.

a. Principales indicadores financieros

Liquidez	31.12.2022	31.12.2021
	Veces	Veces
Liquidez Corriente	1,3	0,1
Razón ácida	1,3	0,1

Activos	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Total Activos	93.165.164	86.634.964

Resultado	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Resultado Operacional	8.302.875	2.717.049
Ebitda	8.410.725	2.824.194
Utilidad (pérdida) después de impuesto	7.439.608	2.587.578

Rentabilidad	31.12.2022	31.12.2021
Rentabilidad del patrimonio	9,53%	3,62%
Rentabilidad de activos	7,99%	2,99%
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	1,3083	0,4551
Retorno de dividendos	0,00%	0,00%

b. Los principales componentes del Balance General al 31 de diciembre de 2022

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.12.2022	31.12.2021	Variación	31.12.2022	31.12.2021	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	1.217.036	174.791	596,28%	943.152	1.619.543	-41,76%
No corriente	91.948.128	86.460.173	6,35%	14.130.176	13.593.017	3,95%
Patrimonio	-	-	0,00%	78.091.836	71.422.404	9,34%
Total	93.165.164	86.634.964	7,54%	93.165.164	86.634.964	7,54%

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

	31.12.2022	31.12.2021	Variación
			Diciembre 2022
	M\$	M\$	Diciembre 2021
Flujo originado por actividades de operación	(794.050)	(808.779)	14.729
Flujo originado por actividades de inversión	2.509.167	(105.803)	2.614.970
Flujo originado por actividades de financiamiento	(608.601)	589.769	(1.198.370)
Flujo neto total positivo (negativo) del período	1.106.516	(324.813)	1.431.329

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.

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.