



INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 de teletrabajo. Por su parte, los contratos de arriendo se mantienen operando en forma estable.

A septiembre de 2022, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 615.966, cifra mayor a la obtenida en el mismo período de 2021, donde se obtuvo una pérdida de M\$ -2.024.051. Este mejor resultado se debe principalmente a un menor gasto de administración y además, en el periodo anterior se registró un ajuste de tasación (pérdida) M\$ 2.480.333 por concepto de expropiación.

A septiembre de 2022 se refleja una utilidad bruta de M\$ 110.615, la cual es menor a los \$205.227 presentados a septiembre 2021.

El resultado operacional fue de M\$ -656.818 a septiembre de 2022, siendo un 9% mayor si se compara con los M\$ -721.168 registrados en el mismo período del año 2021. El resultado a septiembre 2022 incluye mayores costos de venta que el año 2021.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -598.373, un 7,5% menor si se compara a los M\$-556.375 obtenidos a septiembre 2021. El menor flujo operacional se debe principalmente a menores ingresos y un mayor pago a proveedores.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 1.244.879 a septiembre 2022, superior a los M\$ -78.919 del mismo período del año 2021, explicados por ingresos recibidos por la expropiación de terrenos, otorgamiento de préstamos y pagos a entidades relacionadas.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento fue de M\$ -606.391 a septiembre 2022 (M\$ 292.619 a septiembre 2021) que se explica por mayor pago de préstamo a entidades relacionadas.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El activo presenta una disminución del 2,86% siendo de M\$84.160.201 (M\$86.634.964 en 2021). Esta disminución se debe principalmente a una disminución de propiedades de inversión producto de expropiación.

Pasivos

El pasivo presenta una disminución del 20,32% respecto al período anterior, totalizando M\$12.121.831 (M\$15.212.560 en 2021). Esta variación se explica principalmente por un menor pasivo por impuestos diferidos y una disminución de las cuentas por pagar empresas relacionadas.

Patrimonio

La variación de patrimonio es un aumento de M\$ 615.966 en ganancias acumuladas, correspondiente 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

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	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
	Veces	Veces	Veces
Liquidez Corriente	1,0	0,1	0,2
Razón ácida	1,0	0,1	0,2

Activos	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
	M\$	M\$	M\$
Total Activos	84.160.201	86.634.964	79.774.607

Resultado	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
	M\$	M\$	M\$
Resultado Operacional	(656.818)	2.717.049	(721.168)
Ebitda	(576.019)	2.824.194	(640.854)
Utilidad (pérdida) después de impuest	615.966	2.587.578	(2.024.051)

Rentabilidad	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Rentabilidad del patrimonio	0,86%	3,62%	(3,03%)
Rentabilidad de activos	0,73%	2,99%	(2,54%)
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	0,1083	0,4551	(0,3560)
Retorno de dividendos	0,00%	0,00%	0,00%

b. Los principales componentes del Balance General al 30 de septiembre de 2022

	ACTIVOS			PASIVOS		
	30.09.2022	31.12.2021	Variación	30.09.2022	31.12.2021	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	174.931	174.791	0,08%	173.616	1.619.543	-89,28%
No corriente	83.985.270	86.460.173	-2,86%	11.948.215	13.593.017	-12,10%
Patrimonio	-	-	0,00%	72.038.370	71.422.404	0,86%
Total	84.160.201	86.634.964	-2,86%	84.160.201	86.634.964	-2,86%

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

	30.09.2022	30.09.2021	Variación Septiembre 2022 Septiembre 2021
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(598.373)	(556.375)	(41.998)
Flujo originado por actividades de inversión	1.244.879	(78.919)	1.323.798
Flujo originado por actividades de financiamiento	(606.391)	292.619	(899.010)
Flujo neto total positivo (negativo) del período	40.115	(342.675)	382.790

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.

En el presente escenario de la pandemia (Covid 19), la cartera de clientes de Inmobiliaria San Patricio ha presentado indicadores sanos de rotación y de recuperabilidad y ofrece señales claras de no haber aumentado su riesgo producto de

las situaciones sociales acontecidas, por lo que la Administración no ha visto la necesidad de modificar nuestros parámetros de incobrabilidad para el presente año.

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.