



INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2021

ANÁLISIS RAZONADO

No podemos iniciar el análisis razonado de la compañía, sin hacer referencia a los efectos producidos por la emergencia sanitaria producida por el Covid-19.

Esta pandemia no nos ha afectado mayormente tanto el año pasado como este 2021, pues dado el giro de nuestra actividad, tenemos muy poco personal y están trabajando en forma remota, además los contratos de arriendo se mantienen estables. Por lo que no vemos riesgos de operación.

A septiembre de 2021, la Sociedad registró una pérdida neta de M\$ -2.024.051. Esta cifra, es menor a la obtenida en el mismo período de 2020, donde se obtuvo una ganancia de M\$ 3.481.384 principalmente por la revalorización de propiedades de inversión.

A septiembre 2021 se refleja una utilidad bruta de M\$ 205.227. A septiembre 2020 la utilidad bruta fue de M\$ 272.104.

El resultado operacional fue de M\$ -721.168 a septiembre de 2021, que se compara a los M\$ 4.578.347 registrados en el mismo período del año 2020.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -635.394 que se compara a los M\$ -439.864 obtenidos a septiembre 2020. El menor flujo operacional se debe a una disminución de los ingresos de la operación y mayores pagos a proveedores.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 100 a septiembre 2021, inferior a los M\$ 6.079 del mismo período del año 2020, explicado por menores ingresos por depósitos a plazo.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento (M\$292.619 a septiembre 2021 y M\$ -10.745 a septiembre 2020) se explica por la toma de un préstamo desde Melón.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

En el activo corriente disminuye el rubro "Efectivo y equivalente efectivo" producto del menor nivel de ingresos del período. Mientras que, en Activos no corrientes, corresponde principalmente a una disminución de nuestras propiedades.

Pasivos

En el total del pasivo, se ve una disminución explicada principalmente por un menor pasivo por impuestos diferidos.

Patrimonio

La variación de patrimonio es una disminución de M\$ -2.024.051 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 | 30.09.2021 | 31.12.2020 | 30.09.2020 |
|--|-------------|------------|------------|
| | Veces | Veces | Veces |
| Liquidez Corriente | 0,2 | 2,0 | 3,0 |
| Razón ácida | 0,2 | 2,0 | 3,0 |
| Activos | 30.09.2021 | 31.12.2020 | 30.09.2020 |
| | M\$ | M\$ | Veces |
| Total Activos | 79.774.607 | 82.613.674 | 79.974.922 |
| Resultado | 30.09.2021 | 31.12.2020 | 30.09.2020 |
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Resultado Operacional | (721.168) | 7.267.997 | 4.578.347 |
| Ebitda | (640.854) | (867.485) | 4.613.289 |
| Utilidad (pérdida) después de impuesto | (2.024.051) | 5.552.768 | 3.481.384 |
| Rentabilidad | 30.09.2021 | 31.12.2020 | 30.09.2020 |
| Rentabilidad del patrimonio | (3,03%) | 8,07% | 5,21% |
| Rentabilidad de activos | (2,54%) | 6,72% | 4,35% |
| Utilidad (pérdida) por acción (pesos) | (0,3560) | 0,9765 | 0,6122 |
| Retorno de dividendos | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

b. Los principales componentes del Balance General al 30 de septiembre de 2021

| | ACTIVOS | | | PASIVOS | | |
|--------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------|
| | 30.09.2021 | 31.12.2020 | Variación | 30.09.2021 | 31.12.2020 | Variación |
| | M\$ | M\$ | % | M\$ | M\$ | % |
| Corriente | 154.446 | 432.913 | -64,32% | 654.235 | 213.512 | 206,42% |
| No corriente | 79.620.161 | 82.180.761 | -3,12% | 12.309.597 | 13.565.336 | -9,26% |
| Patrimonio | - | - | 0,00% | 66.810.775 | 68.834.826 | -2,94% |
| Total | 79.774.607 | 82.613.674 | -3,44% | 79.774.607 | 82.613.674 | -3,44% |

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

| | 30.09.2021 | 30.09.2020 | Variación |
|---|------------------|------------------|------------------------------------|
| | M\$ | M\$ | Septiembre 2021 Septiembre 2020 |
| Flujo originado por actividades de operación | (635.394) | (439.864) | (195.530) |
| Flujo originado por actividades de inversión | 100 | 6.079 | (5.979) |
| Flujo originado por actividades de financiamiento | 292.619 | (10.745) | 303.364 |
| Flujo neto total positivo (negativo) del período | (342.675) | (444.530) | 101.855 |

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, ambas fuentes aseguran a la Sociedad, contar con fondos suficientes para soportar las necesidades de un período.