



INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2020

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, 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 diciembre de 2020, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 5.552.768. Esta cifra, es superior a la obtenida en el mismo período de 2019, donde se obtuvo una ganancia de M\$ 1.215.840 principalmente por retasaciones de terrenos en el período.

A diciembre 2020 se refleja una utilidad bruta de M\$ 320.690 a pesar de los menores ingresos por arriendos de propiedades por término de contratos. A diciembre 2019 la utilidad bruta fue de M\$ 237.252.

El resultado operacional fue de M\$ 7.267.997 a diciembre de 2020, que se compara a los M\$ 1.300.189 registrados en el mismo período del año 2019.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -695.650 que se compara a los M\$ -551.184 obtenidos a diciembre 2019. El menor flujo operacional se debe a una disminución de los ingresos de la operación lo que implica menores cuentas por cobrar y mayores pagos en el período.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ -33.106 a diciembre 2020, inferior a los M\$ 35.367 del mismo período del año 2019, explicado por menores ingresos por depósitos a plazo.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento (M\$-14.158 a diciembre 2020 y M\$ -162.103 a diciembre 2019) se explica principalmente por no pago de dividendos durante 2020.

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, el aumento corresponde principalmente a propiedades de inversión producto de retasaciones. El efecto neto es un aumento del activo en M\$7.952.267.

Pasivos

En el total del pasivo, se ve un aumento explicado principalmente por cuentas por pagar a entidades relacionadas y pasivo por impuesto diferido producto de retasaciones del período. El efecto neto es un aumento de pasivo en M\$ 2.399.499.

Patrimonio

La variación de patrimonio es un aumento de M\$ 5.552.768 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	31.12.2020	31.12.2019
	Veces	Veces
Liquidez Corriente	2,0	13,4
Razón ácida	2,0	13,4

Activos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Total Activos	82.613.674	74.661.407

Resultado	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Resultado Operacional	7.267.997	1.300.189
Ebitda	(867.485)	(550.620)
Utilidad (pérdida) después de impuesto	5.552.768	1.215.840

Rentabilidad	31.12.2020	31.12.2019
Rentabilidad del patrimonio	8,07%	1,92%
Rentabilidad de activos	6,72%	1,63%
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	0,9765	0,2138
Retorno de dividendos	0,00%	0,66%

b. Los principales componentes del Balance General al 31 de diciembre de 2020

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.12.2020	31.12.2019	Variación	31.12.2020	31.12.2019	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	432.913	1.265.233	-65,78%	213.512	94.674	125,52%
No corriente	82.180.761	73.396.174	11,97%	13.565.336	11.284.675	20,21%
Patrimonio	-	-	0,00%	68.834.826	63.282.058	8,77%
Total	82.613.674	74.661.407	10,65%	82.613.674	74.661.407	10,65%

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

	31.12.2020	31.12.2019	Variación Diciembre 2020 Diciembre 2019
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(695.650)	(551.184)	(144.466)
Flujo originado por actividades de inversión	(33.106)	35.367	(68.473)
Flujo originado por actividades de financiamiento	(14.158)	(162.103)	147.945
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(742.914)	(677.920)	(64.994)

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.