



## **INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 3.481.384. Esta cifra, es superior a la obtenida en el mismo período de 2019, donde se obtuvo una ganancia de M\$ 701.727 principalmente por retasaciones de terrenos en el período.

A pesar de los menores ingresos por arriendos de propiedades por término de contratos, a septiembre 2020 se refleja una ganancia bruta de M\$ 51.852. A septiembre 2019 la pérdida bruta fue de M\$ 89.267.

El resultado operacional fue de M\$ 4.578.347 a septiembre de 2020, que se compara a los M\$ 704.176 registrados en el mismo período del año 2019.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -439.864 que se compara a los M\$ -478.605 obtenidos a septiembre 2019. El menor flujo operacional se debe a una disminución de los ingresos de la operación lo que implica menores cuentas por cobrar y compensado parcialmente por menor pago a proveedores e impuestos.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 6.079 a septiembre 2020, inferior a los M\$ 30.347 del mismo período del año 2019, explicado por menores ingresos por depósitos a plazo.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento (M\$ -10.745 a septiembre 2020 y M\$ -157.940 a septiembre 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\$5.313.515.

### **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\$ 1.832.131.

### **Patrimonio**

La variación de patrimonio es un aumento de M\$ 3.481.384 en ganancias acumuladas, correspondiente al resultado del ejercicio.

## **PRINCIPAL FUENTE DE FINANCIAMIENTO**

La Sociedad en la actualidad mantiene un bajo de endeudamiento medido sobre su patrimonio. 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	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
	Veces	Veces	Veces
Liquidez Corriente	3,0	13,4	15,9
Razón ácida	3,0	13,4	15,9

  

Activos	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
	M\$	M\$	Veces
Total Activos	79.974.922	74.661.407	74.051.425

  

Resultado	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
	M\$	M\$	M\$
Resultado Operacional	4.578.347	1.300.189	704.176
Ebitda	4.613.289	711.638	711.638
Utilidad (pérdida) después de impuesto	3.481.384	1.215.840	701.727

  

Rentabilidad	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Rentabilidad del patrimonio	5,21%	1,92%	1,12%
Rentabilidad de activos	4,35%	1,63%	0,95%
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	0,6122	0,2138	0,1234
Retorno de dividendos	0,00%	0,66%	0,66%

## b. Los principales componentes del Balance General al 30 de septiembre de 2020

	ACTIVOS			PASIVOS		
	30.09.2020	31.12.2019	Variación	30.09.2020	31.12.2019	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	731.421	1.265.233	-42,19%	242.355	94.674	155,99%
No corriente	79.243.501	73.396.174	7,97%	12.969.125	11.284.675	14,93%
Patrimonio	-	-	0,00%	66.763.442	63.282.058	5,50%
<b>Total</b>	<b>79.974.922</b>	<b>74.661.407</b>	<b>7,12%</b>	<b>79.974.922</b>	<b>74.661.407</b>	<b>7,12%</b>

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

	30.09.2020	30.09.2019	Variación Septiembre 2020 Septiembre 2019
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(439.864)	(478.605)	38.741
Flujo originado por actividades de inversión	6.079	30.347	(24.268)
Flujo originado por actividades de financiamiento	(10.745)	(157.940)	147.195
<b>Flujo neto total positivo (negativo) del período</b>	<b>(444.530)</b>	<b>(606.198)</b>	<b>161.668</b>

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