



## **INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO 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 junio de 2020, la Sociedad registró una pérdida neta de M\$ 147.005. Esta cifra, es menor a la obtenida en el mismo período de 2019, donde se obtuvo una ganancia de M\$ 13.868.

Resultado de los menores ingresos por arriendos de propiedades por término de contratos y a mayores gastos de asesoría asociados a proyectos de la actividad inmobiliaria de la compañía, a junio 2020 se refleja una ganancia bruta de M\$ 59.980. A junio 2019 la ganancia bruta fue de M\$ 210.366.

El resultado operacional fue de M\$ -376.539 a junio de 2020, que se compara a los M\$ -168.693 registrados en el mismo período del año 2019. Esto se debe principalmente a menores ingresos y mayores gastos.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -398.873 que se compara a los M\$ -335.290 obtenidos a junio 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\$ 5.599 a junio 2020, inferior a los M\$ 22.115 del mismo período del año 2019, explicado por menores ingresos por depósitos a plazo.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento (M\$ -7.237 a junio 2020 y M\$ -154.625 a junio 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 obras en curso.

### **Pasivos**

En el total del pasivo, se ve un aumento explicado principalmente por Cuentas por pagar a entidades relacionadas. El efecto neto es un aumento de pasivo en M\$ 497.083.

### **Patrimonio**

La variación de patrimonio corresponde a la disminución de M\$ 147.005 en ganancias acumuladas, esto debido a un descenso en los ingresos propios del negocio.

## **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	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
	Veces	Veces	Veces
Liquidez Corriente	4,2	13,4	11,8
Razón ácida	4,2	13,4	11,8
Activos	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
	M\$	M\$	Veces
Total Activos	75.011.484	74.661.407	73.234.403
Resultado	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
	M\$	M\$	M\$
Resultado Operacional	(376.539)	1.300.189	(168.693)
Ebitda	(370.083)	711.638	(164.400)
Utilidad (pérdida) después de impuesto	(147.005)	1.215.840	13.868
Rentabilidad	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Rentabilidad del patrimonio	(0,23%)	1,92%	0,02%
Rentabilidad de activos	(0,20%)	1,63%	0,02%
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	(0,0259)	0,2138	0,0024
Retorno de dividendos	0,00%	0,66%	0,66%

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

	ACTIVOS			PASIVOS		
	30.06.2020	31.12.2019	Variación	30.06.2020	31.12.2019	Variación
	MM\$	MM\$	%	MM\$	MM\$	%
Corriente	914	1.265	-27,75%	217	95	128,42%
No corriente	74.097	73.396	0,96%	11.659	11.284	3,32%
Patrimonio	-	-	0,00%	63.135	63.282	-0,23%
<b>Total</b>	<b>75.011</b>	<b>74.661</b>	<b>0,47%</b>	<b>75.011</b>	<b>74.661</b>	<b>0,47%</b>

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

	30.06.2020	30.06.2019	Variación Junio 2020 Junio 2019
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(398.874)	(335.290)	(63.584)
Flujo originado por actividades de inversión	5.599	22.115	(16.516)
Flujo originado por actividades de financiamiento	(7.237)	(154.625)	147.388
<b>Flujo neto total positivo (negativo) del período</b>	<b>(400.512)</b>	<b>(467.800)</b>	<b>67.288</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.