



INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2020

ANÁLISIS RAZONADO

A marzo de 2020, la Sociedad registró una pérdida neta de M\$ 171.955. Esta cifra, es mayor a la obtenida en el mismo período de 2019, donde se obtuvo una pérdida de M\$ 13.860.

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 marzo 2020 se refleja una pérdida bruta de M\$ -13.347. A marzo 2019 la utilidad bruta fue de M\$ 89.944.

El resultado operacional fue de M\$ -373.229 a marzo de 2020, que se compara a los M\$ -30.211 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\$ -261.352 que se compara a los M\$ 60.675 obtenidos a marzo 2019, originado principalmente al menor resultado operacional y compensado parcialmente por un menor pago de impuestos.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 4.381 a marzo 2020, inferior a los M\$ 11.374 del mismo período del año 2019, explicado principalmente por menores ingresos por depósitos a plazo.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento (M\$ -3.458 a marzo 2020 y M\$ -1.800 a marzo 2019).

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, pago proveedores, sueldos y patentes comerciales. Mientras que, en Activos no corrientes, la disminución corresponde a activos por derecho de uso.

Pasivos

En el total del pasivo, se ve un aumento explicado principalmente por cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. El efecto neto es un aumento de pasivo en M\$ 45.608.

Patrimonio

La variación de patrimonio corresponde a la disminución de M\$ 171.955 en ganancias acumuladas, esto debido a un descenso en las ventas propias 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	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
	Veces	Veces	Veces
Liquidez Corriente	6,7	13,4	6,7
Razón ácida	6,7	13,4	6,7
Activos	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
	M\$	M\$	Veces
Total Activos	74.338.487	74.661.407	73.503.029
Resultado	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
	M\$	M\$	M\$
Resultado Operacional	(373.229)	1.300.189	(30.211)
Ebitda	(370.007)	711.638	(28.567)
Utilidad (pérdida) después de impuesto	(171.955)	1.215.840	(13.860)
Rentabilidad	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Rentabilidad del patrimonio	(0,27%)	1,92%	(0,02%)
Rentabilidad de activos	(0,23%)	1,63%	(0,02%)
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	(0,0302)	0,2138	(0,0024)
Retorno de dividendos	0,00%	0,66%	0,00%

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

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.03.2020	31.12.2019	Variación	31.03.2020	31.12.2019	Variación
	MM\$	MM\$	%	MM\$	MM\$	%
Corriente	945	1.265	-25,30%	140	95	47,37%
No corriente	73.393	73.396	0,00%	11.088	11.284	-1,74%
Patrimonio	-	-	0,00%	63.110	63.282	-0,27%
Total	74.338	74.661	-0,43%	74.338	74.661	-0,43%

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

	31.03.2020	31.03.2019	Variación Marzo 2020 Marzo 2019
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(261.352)	60.675	(322.027)
Flujo originado por actividades de inversión	4.381	11.374	(6.993)
Flujo originado por actividades de financiamiento	(3.458)	(1.800)	(1.658)
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(260.429)	70.249	(330.678)

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.