

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2019

ANÁLISIS RAZONADO

A diciembre de 2019, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 1.215.840. Esta cifra, es menor a la obtenida en el mismo período de 2018, donde se obtuvo una utilidad de M\$ 1.858.906.

La ganancia bruta tuvo una disminución de M\$ 593.015, comparada con el mismo período de 2018 (M\$ 443.858 a diciembre 2019 y M\$ 1.036.873 a diciembre 2018), asociada principalmente a menores ingresos por arriendos de propiedades por término de contratos y a mayores gastos de asesoría asociados a proyectos propios de la actividad inmobiliaria de la compañía.

El resultado operacional fue de M\$ 1.300.189 a diciembre de 2019, el cual fue menor en un 40,58% a los M\$ 2.188.213 registrados en el mismo período del año 2018. Esto se debe principalmente a menores ingresos y mayores gastos.

El flujo generado en actividades de operación tuvo una disminución del 295,36% respecto al mismo período del año 2018 (M\$ -552.588 a diciembre 2019 y M\$ 282.857 a diciembre 2018), originado principalmente por menores ingresos provenientes de arriendos y mayor pago a proveedores por asesorías.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 35.367 a diciembre 2019, superior a los M\$ 20.563 del mismo período del año 2018. La variación se explica porque en 2018 se ejecutó una compra de derechos de agua.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento (M\$ -160.699 a diciembre 2019 y M\$ -161.078 a diciembre 2018), se explica por un menor reparto de dividendos en el 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 y pago a proveedores. Mientras que, en Activos no corrientes, el aumento corresponde al registro de retasaciones en este período, lo que provoca un aumento en el rubro "Propiedades de Inversión".

Pasivos

En el total del pasivo, se ve un aumento explicado por el pasivo por impuestos diferido y una disminución en otras provisiones corto plazo, ya que no hay provisión de dividendos. El efecto neto es un aumento de pasivo en M\$ 7.488.

Patrimonio

La variación de patrimonio corresponde al aumento de M\$ 1.215.655 en ganancias acumuladas, correspondiente al resultado del período menos ajuste inicial IFRS 16 (M\$ 185). Si bien en comparación al año 2018 las ventas propias del negocio han ido en descenso, se registra en este período una retasación de M\$1.861.462 registrado en otros ingresos, generando una utilidad en el período.

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	31.12.2019	31.12.2018
	Veces	Veces
Liquidez Corriente	13,4	8,8
Razón ácida	13,4	8,8

Activos	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Total Activos	74.661.407	73.438.264

Resultado	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Resultado Operacional	1.300.189	2.188.213
Ebitda	711.638	2.188.213
Utilidad (pérdida) después de impuesto	1.215.840	1.858.906

Rentabilidad	31.12.2019	31.12.2018
Rentabilidad del patrimonio	1,92%	3,00%
Rentabilidad de activos	1,63%	2,53%
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	0,2138	0,3269
Retorno de dividendos	0,66%	0,63%

b. Los principales componentes del Balance General al 31 de diciembre de 2019

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.12.2019	31.12.2018	Variación	31.12.2019	31.12.2018	Variación
	MM\$	MM\$	%	MM\$	MM\$	%
Corriente	1.265	1.984	-36,24%	95	225	-57,78%
No corriente	73.396	71.454	2,72%	11.284	11.147	1,23%
Patrimonio	-	-	0,00%	63.282	62.066	1,96%
Total	74.661	73.438	1,67%	74.661	73.438	1,67%

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

	31.12.2019	31.12.2018	Variación Dic 2019 Dic 2018
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(551.184)	283.761	(834.945)
Flujo originado por actividades de inversión	35.367	20.563	14.804
Flujo originado por actividades de financiamiento	(162.103)	(161.982)	(121)
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(677.920)	142.342	(820.262)

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.