

## **INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019**

### **ANÁLISIS RAZONADO**

A septiembre de 2019, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 701.727. Esta cifra, es mayor a la obtenida en el mismo período de 2018, donde se obtuvo una utilidad de M\$ 335.601.

La ganancia bruta tuvo una disminución de M\$ 779.282, comparada con el mismo período de 2018 (M\$ 2.873 a septiembre 2019 y M\$ 782.155 a septiembre 2018), asociada principalmente a menores ingresos por arriendos de propiedades y a mayores gastos asociados a proyectos propios de la actividad de la compañía.

El resultado operacional fue de M\$ 704.176 a septiembre de 2019, el cual fue mayor en un 268,35% a los M\$ 191.171 registrados en el mismo período del año 2018. Esto se debe principalmente a la retasación de las propiedades de inversión.

El flujo generado en actividades de operación tuvo una disminución del 359,21% respecto al mismo período del año 2018 (M\$ -479.181 a septiembre 2019 y M\$ 184.861 a septiembre 2018), originado principalmente por menores cobros a clientes y mayor pago a proveedores.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 30.347 a septiembre 2019, superior a los M\$ 10.997 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\$ -157.364 a septiembre 2019 y M\$ -161.078 a septiembre 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**

El total del pasivo se ve disminuido por el pago efectivo del dividendo reflejado al 31.12.2018.

### **Patrimonio**

La variación de patrimonio corresponde al aumento de M\$ 701.542 en ganancias acumuladas, correspondiente al resultado del período. 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\$1.212.493 registrado en otros ingresos, generando una utilidad en el período.

## **PRINCIPAL FUENTE DE FINANCIAMIENTO**

La Sociedad en la actualidad mantiene un bajo 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	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
	Veces	Veces	Veces
Liquidez Corriente	15,9	8,8	23,1
Razón ácida	15,9	8,8	23,1

  

Activos	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
	M\$	M\$	Veces
Total Activos	74.051.425	73.438.264	71.475.334

  

Resultado	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
	M\$	M\$	M\$
Resultado Operacional	704.176	2.188.213	191.171
Ebitda	711.638	2.188.213	191.171
Utilidad (pérdida) después de impuesto	701.727	1.858.906	335.601

  

Rentabilidad	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Rentabilidad del patrimonio	1,12%	3,00%	0,55%
Rentabilidad de activos	0,95%	2,53%	0,47%
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	0,1234	0,3269	0,0590
Retorno de dividendos	0,66%	0,63%	0,57%

## b. Los principales componentes del Balance General al 30 de septiembre de 2019

	ACTIVOS			PASIVOS		
	30.09.2019	31.12.2018	Variación	30.09.2019	31.12.2018	Variación
	MM\$	MM\$	%	MM\$	MM\$	%
Corriente	1.301	1.984	-34,43%	82	225	-63,56%
No corriente	72.750	71.454	1,81%	11.201	11.147	0,48%
Patrimonio	-	-	0,00%	62.768	62.066	1,13%
<b>Total</b>	<b>74.051</b>	<b>73.438</b>	<b>0,83%</b>	<b>74.051</b>	<b>73.438</b>	<b>0,83%</b>

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

	30.09.2019	30.09.2018	Variación Sep 2019 Sep 2018
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(479.181)	184.861	(664.042)
Flujo originado por actividades de inversión	30.347	10.997	19.350
Flujo originado por actividades de financiamiento	(157.364)	(161.078)	3.714
<b>Flujo neto total positivo (negativo) del período</b>	<b>(606.198)</b>	<b>34.780</b>	<b>(640.978)</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.