

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 DE JUNIO 2019**

ANÁLISIS RAZONADO

A junio de 2019, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 13.888. Esta cifra, es menor a la obtenida en el mismo período de 2018, donde se obtuvo una utilidad de M\$ 242.117.

La ganancia bruta tuvo una disminución del 60,1%, comparada con el mismo período de 2018 (M\$ 210.366 a junio 2019 y M\$ 527.878 a junio 2018), asociada principalmente a menores ingresos por arriendos de propiedades.

El resultado operacional fue de M\$ -168.878 a junio de 2019, el cual fue inferior en un 220,8% a los M\$ 139.724 registrados en el mismo período del año 2018. La disminución corresponde principalmente a los menores ingresos.

El flujo generado en actividades de operación tuvo una disminución del 326,6% respecto al mismo período del año 2018 (M\$ -340.342 a junio 2019 y M\$ 150.191 a junio 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\$ 22.115 a junio 2019, superior a los M\$ 3.323 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\$ -149.573 a junio 2019 y M\$ -161.078 a junio 2018), se explica por un menor reparto de dividendos en el 2019.

a. Principales indicadores financieros

Liquidez	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
	Veces	Veces	Veces
Liquidez Corriente	12,9	8,8	15,5
Razón ácida	12,9	8,8	15,5
Activos	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
	M\$	M\$	Veces
Total Activos	73.202.095	73.438.264	71.471.726
Resultado	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
	M\$	M\$	M\$
Resultado Operacional	(168.878)	2.188.213	139.724
Ebitda	(168.878)	2.188.213	139.724
Utilidad (pérdida) después de impuesto	13.888	1.858.906	242.117
Rentabilidad	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Rentabilidad del patrimonio	0,02%	3,00%	0,40%
Rentabilidad de activos	0,02%	2,53%	0,34%
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	0,0024	0,3269	0,0426
Retorno de dividendos	0,66%	0,63%	0,44%

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

	ACTIVOS			PASIVOS		
	30.06.2019	31.12.2018	Variación	30.06.2019	31.12.2018	Variación
	MM\$	MM\$	%	MM\$	MM\$	%
Corriente	1.748	1.984	-11,90%	136	225	-39,56%
No corriente	71.454	71.454	0,00%	10.986	11.147	-1,44%
Patrimonio	-	-	0,00%	62.080	62.066	0,02%
Total	73.202	73.438	-0,32%	73.202	73.438	-0,32%

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

	30.06.2019	30.06.2018	Variación Jun 2019 Jun 2018
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(340.342)	150.191	(490.533)
Flujo originado por actividades de inversión	22.115	3.323	18.792
Flujo originado por actividades de financiamiento	(149.573)	(161.078)	11.505
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(467.800)	(7.564)	(460.236)

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.