

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE MARZO 2019**

**ANÁLISIS RAZONADO**

A marzo de 2019, la Sociedad registró una pérdida neta de M\$ -13.865. Esta cifra, es menor a la obtenida en el mismo período de 2018, donde se obtuvo una utilidad de M\$ 62.926.

La ganancia bruta tuvo una disminución del -62,78%, comparada con el mismo período de 2018 (M\$ 89.944 a marzo 2019 y M\$ 241.663 a marzo 2018), asociada principalmente a menores ingresos asociados a arriendos de propiedades, compensado parcialmente con menores gastos de Administración asociados a una menor provisión de incobrables y postergación de gastos.

El resultado operacional fue de M\$ -30.278 a marzo de 2019, el cual fue inferior en un 477,93% a los M\$ -5.239 registrados en el mismo período del año 2018. La disminución corresponde principalmente a los menores ingresos.

El flujo generado en actividades de operación tuvo un aumento del 222,7% respecto al mismo período del año 2018 (M\$ 58.875 a marzo 2019 y M\$ -47.972 a marzo 2018), originado principalmente por menores pagos a proveedores.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 11.374 a marzo 2019, superior a los M\$ -5.497 del mismo período del año 2018. La variación se explica porque en 2018 se ejecutó una compra de derechos de agua.

## a. Principales indicadores financieros

Liquidez	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
	Veces	Veces	Veces
Liquidez Corriente	6,8	8,8	7,8
Razón ácida	6,8	8,8	7,8

  

Activos	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
	M\$	M\$	Veces
Total Activos	73.492.061	73.438.264	71.479.749

  

Resultado	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
	M\$	M\$	M\$
Resultado Operacional	(30.278)	2.188.213	(5.239)
Ebitda	(30.278)	2.188.213	(5.239)
Utilidad (pérdida) después de impuesto	(13.865)	1.858.906	62.926

  

Rentabilidad	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Rentabilidad del patrimonio	(0,02%)	3,00%	0,10%
Rentabilidad de activos	(0,02%)	2,53%	0,09%
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	(0,0024)	0,3269	0,0111
Retorno de dividendos	0,00%	0,63%	0,00%

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

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.03.2019	31.12.2018	Variación	31.03.2019	31.12.2018	Variación
	MM\$	MM\$	%	MM\$	MM\$	%
Corriente	2.038	1.984	2,72%	298	225	32,44%
No corriente	71.454	71.454	0,00%	11.142	11.147	-0,04%
Patrimonio	-	-	0,00%	62.052	62.066	-0,02%
<b>Total</b>	<b>73.492</b>	<b>73.438</b>	<b>0,07%</b>	<b>73.492</b>	<b>73.438</b>	<b>0,07%</b>

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

	31.03.2019	31.03.2018	Variación Mar 2019 Mar 2018
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	58.875	(47.972)	106.847
Flujo originado por actividades de inversión	11.374	(5.497)	16.871
Flujo originado por actividades de financiamiento	-	-	-
<b>Flujo neto total positivo (negativo) del período</b>	<b>70.249</b>	<b>(53.469)</b>	<b>123.718</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.