

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 DE SEPTIEMBRE 2018**

ANÁLISIS RAZONADO

A septiembre de 2018, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 335.601. Esta cifra, es inferior a la obtenida en el mismo período de 2017, donde se obtuvo una utilidad de M\$ 341.318.

La ganancia bruta tuvo un incremento del 1,7%, comparada con el mismo período de 2017 (M\$ 782.155 a septiembre 2018 y M\$ 769.053 a septiembre 2017), asociada principalmente a una mejora en el margen proveniente de menores costos de operación.

El resultado operacional fue de M\$ 191.171 a septiembre de 2018, el cual fue inferior en un 26,32% a los M\$ 259.477 registrados en el mismo periodo del año 2017. La disminución corresponde principalmente a mayores gastos de administración por concepto de provisión de incobrables y gastos de estudios de proyectos.

El flujo generado en actividades de operación tuvo una disminución del 2,7% respecto al mismo período del año 2017 (M\$ 267.290 a septiembre 2018 y M\$ 274.712 a septiembre 2017), originado principalmente por mayores pagos de actividades de operación.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ 10.997 a septiembre 2018, inferior a los M\$ 46.560 del mismo período del año 2017. La variación se explica por la adquisición de derechos de agua en el año 2018 y menores ingresos financieros de excedentes de caja.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento (M\$ -243.507 a septiembre 2018 y M\$ -803.900 a septiembre 2017), se explica por un menor reparto de dividendos en el 2018. Esto debido a que en el año 2017 se cambia la política de dividendos donde se establece como mínimo el reparto del 30% de las utilidades líquidas distribuibles (se ajusta la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles, nota 24).

a. Principales indicadores financieros

Liquidez	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
	Veces	Veces	Veces
Liquidez Corriente	23,1	6,4	11,0
Razón ácida	23,1	6,4	11,0

Activos	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
	M\$	M\$	M\$
Total Activos	71.475.334	71.559.111	69.320.049

Resultado	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
	M\$	M\$	M\$
Resultado Operacional	191.171	2.556.494	259.477
Ebitda	191.171	2.556.494	259.477
Utilidad (pérdida) después de impuesto	335.601	2.069.890	341.318

Rentabilidad	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Rentabilidad del patrimonio	0,55%	3,43%	0,58%
Rentabilidad de activos	0,47%	2,89%	0,49%
Utilidad por acción (pesos)	0,0590	0,3640	0,0600
Retorno de dividendos	0,57%	1,57%	1,38%

b. Los principales componentes del Balance General al 30 de septiembre de 2018

	ACTIVOS			PASIVOS		
	30.09.2018	31.12.2017	Variación	30.09.2018	31.12.2017	Variación
	MM\$	MM\$	%	MM\$	MM\$	%
Corriente	1.885	1.985	-5,04%	81	312	-74,04%
No corriente	69.590	69.574	0,02%	10.701	10.890	-1,74%
Patrimonio	-	-	0,00%	60.693	60.357	0,56%
Total	71.475	71.559	-0,61%	71.475	71.559	-0,61%

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

	30.09.2018	30.09.2017	Variación Sep 2017 Sep 2018
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	267.290	274.712	(7.422)
Flujo originado por actividades de inversión	10.997	46.560	(35.563)
Flujo originado por actividades de financiamiento	(243.507)	(803.900)	560.393
Flujo neto total positivo (negativo) del período	34.780	(482.628)	517.408

d. Factores de Riesgos

Las actividades de Inmobiliaria San Patricio se encuentran expuestas a diversos riesgos, los cuales se han clasificado en dos tipos: Riesgos Operacionales y Riesgos Financieros.

a. Riesgos Operacionales

a.1 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.