

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE MARZO 2018**

**ANÁLISIS RAZONADO**

A marzo de 2018, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 62.926. Esta cifra, es inferior a la obtenida en el mismo período de 2017, donde se obtuvo una utilidad de M\$ 115.927.

**a. Principales indicadores financieros**

Liquidez	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
	Veces	Veces	Veces
Liquidez Corriente	7,8	6,4	2,8
Razón ácida	7,8	6,4	2,8

Activos	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
	M\$	M\$	M\$
Total Activos	71.479.749	71.559.111	69.811.421

Resultado	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
	M\$	M\$	M\$
Resultado Operacional	(5.239)	2.556.494	69.107
R.A.I.I.D.A.I.E. (ebitda)	(5.239)	2.556.494	69.107
Utilidad (pérdida) después de impuesto	62.926	2.069.890	115.927

Rentabilidad	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Rentabilidad del patrimonio	0,10%	3,43%	0,20%
Rentabilidad de activos	0,09%	2,89%	0,17%
Utilidad por acción (pesos)	0,0111	0,3640	0,0204
Retorno de dividendos	0,00%	1,57%	0,00%

**b. Los principales componentes del Balance General al 31 de marzo de 2018**

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.03.2018 MM\$	31.12.2017 MM\$	Variación %	31.03.2018 MM\$	31.12.2017 MM\$	Variación %
Corriente	1.906	1.985	-3,98%	244	312	-21,79%
No corriente	69.574	69.574	0,00%	10.816	10.890	-0,68%
Patrimonio	0	0	0,00%	60.420	60.357	0,10%
<b>Total</b>	<b>71.480</b>	<b>71.559</b>	<b>-0,61%</b>	<b>71.480</b>	<b>71.559</b>	<b>-0,61%</b>

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

	31.03.2018 M\$	31.03.2017 M\$	Variación Mar 2018 Mar 2017 M\$
Flujo originado por actividades de operación	(61.174)	(33.308)	(27.866)
Flujo originado por actividades de inversión	7.705	24.596	(16.891)
Flujo originado por actividades de financiamiento	-	-	-
<b>Flujo neto total positivo (negativo) del período</b>	<b>(53.469)</b>	<b>(8.712)</b>	<b>(44.757)</b>

**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.