

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2017**

ANÁLISIS RAZONADO

A diciembre de 2017, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 2.069.890. Esta cifra, es inferior a la obtenida en el mismo período de 2016, donde se obtuvo una utilidad de M\$ 2.342.579.

El resultado del presente ejercicio comparado con 2016, se explica, principalmente por el menor monto en la retasación de terrenos (M\$ 2.099.951 en 2017 v/s M\$ 3.221.210 en 2016). Por otra parte la ganancia bruta se incrementó en M\$ 557.935, pasando de M\$ 546.766 a M\$1.104.701, debido a la evolución del negocio de arriendo de terrenos que hoy cuenta con más m2 arrendados, respecto del año anterior.

a. Principales indicadores financieros

Liquidez	31.12.2017	31.12.2016
	Veces	Veces
Liquidez Corriente	6,4	2,7
Razón ácida	6,4	2,7

Activos	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Total Activos	71.559.111	69.749.167

Resultado	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Resultado Operacional	2.556.494	2.840.229
R.A.I.I.D.A.I.E. (ebitda)	2.556.494	2.840.229
Utilidad (pérdida) después de impuesto	2.069.890	2.342.579

Rentabilidad	31.12.2017	31.12.2016
Rentabilidad del patrimonio	3,43%	4,01%
Rentabilidad de activos	2,89%	3,36%
Utilidad por acción (pesos)	0,3640	0,4120
Retorno de dividendos	1,57%	2,55%

b. Los principales componentes del Balance General al 31 de diciembre de 2017

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.12.2017	31.12.2016	Variación	31.12.2017	31.12.2016	Variación
	MM\$	MM\$	%	MM\$	MM\$	%
Corriente	1.985	2.274	-12,73%	312	830	-62,41%
No corriente	69.574	67.475	3,11%	10.890	10.471	4,00%
Patrimonio	0	0	0,00%	60.357	58.448	3,27%
Total	71.559	69.749	-0,61%	71.559	69.749	-0,61%

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

	31.12.2017	31.12.2016	Variación Dic 2017
	M\$	M\$	Dic 2016 M\$
Flujo originado por actividades de operación	288.261	1.490.327	(1.202.066)
Flujo originado por actividades de inversión	55.942	(1.035)	56.977
Flujo originado por actividades de financiamiento	(703.887)	(546.220)	(157.667)
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(359.684)	943.072	(1.302.756)

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.