SOCIEDAD INMOBILIARIA

SOCIEDAD DE FOMENTO FABRIL

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIERO
(01 de Enero al 30 de Septiembre del 2012)

(Cifras en Miles de pesos Chilenos)

1. ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de Sociedad Inmobiliaria Sociedad de Fomento Fabril S.A., al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. EVOLUCION DEL NEGOCIO

En ausencia de parámetros de comparación, debido a la poca magnitud de las operaciones de la Sociedad Inmobiliaria Sociedad de Fomento Fabril S.A., establecer índices o razones de los mercados en los que participa y en su participación relativa es difícil, sin embargo los ingresos se mantienen estables sin mayores variaciones.

3. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

Los ingresos ordinarios obtenidos por Sociedad Inmobiliaria Sociedad de Fomento Fabril S.A. fueron de MS$ 39.098 millones al 30 de Septiembre de 2011 y M$ 40.551 a igual período de 2012.

Los costos operacionales y gastos de Administración y Ventas se mantuvieron en niveles similares durante los períodos 2012 y 2011.

Como consecuencia de las variaciones, el resultado de la Sociedad a Septiembre de 2012 fue de M$ 33.294.

4. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVOS

El Activo Corriente muestra un aumento al 30 de Septiembre de 2012 en Efectivo y Equivalentes a Efectivo.

Los Activos por propiedades de inversión, se mantuvieron sin variaciones.

PASIVOS

El Pasivo Corriente no presenta grandes variaciones respecto al período 2011.

No existen Pasivos no Corrientes en ambos ejercicios.

5. ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

El flujo neto originado por las actividades de la operación no tuvo variaciones relevantes al 30 de Septiembre de 2012 con respecto al mismo período al año anterior.

El flujo neto originado por las actividades de financiamiento e inversión no presenta variaciones.

Todo lo anterior implicó un flujo generado total positivo de M$ 23.971 al 30 de Septiembre de 2012. Por igual período del año 2011, el flujo de efectivo también positivo alcanzó a M$ 22.456.

6. ANÁLISIS DE LOS ÍNDICES

Los principales índices financieros mostraron los siguientes resultados durante los períodos comparativos 30 de Septiembre 2012 y 31 de Diciembre de 2011:

INDICE (VECES)	FORMULA	M$	SEPTIEMBRE 2012	M$	DICIEMBRE 2011
Liquidez corriente	Activo Corriente Pasivo Corriente	384.404 6.617	58,09	350.914 6.426	54,60
Razón Acida	Activos Líquidos Pasivo Corriente	29.264 6.617	4,42	5.293 6.426	0,82
Endeudamiento sobre Activos	Pasivo Corriente Total Activos	6.617 499.201	0,01	6.426 465.711	0,01
Endeudamiento sobre Patrimonio	Pasivo Total Patrimonio	6.617 492.584	0,01	6.426 446.643	0,01
Rentabilidad sobre Patrimonio	Utilidad del Ejercicio Patrimonio + Utilidad	33.294 482.584	0,07	19.088 465.711	0,04
Rentabilidad sobre activos	Utilidad del Ejercicio Total Activos	33.294 499.201	0,07	19.088 488.659	0,04

El índice de Liquidez corriente no sufrió modificaciones importantes al 30 de Septiembre de 2012 con respecto al 31 de Diciembre del 2011.

La Razón ácida por la Naturaleza de la Sociedad, no posee existencias.

En relación a los índices de endeudamiento de Sociedad Inmobiliaria Sociedad de Fomento Fabril S.A. no presentan grandes variaciones. La Sociedad no presenta deudas bancarias.

La rentabilidad sobre los activos se mantiene en relación al 31 de Diciembre de 2011.

7. ANÁLISIS DE LOS ÍNDICES

Debido el mercado en que participa la Sociedad Inmobiliaria Sociedad de Fomento Fabril S.A. y en su nivel de operaciones, hace difícil establecer un Beta comparable que permita establecer el tipo de cambio y otros riesgos relevantes. En este sentido, y en relación a establecer el riesgo de la Sociedad se debe destacar que el 100% de los Ingresos operacionales percibidos corresponden al cobro por concepto de arriendos de inmueble a un solo cliente y que es entidad relacionada.