

INMOBILIARIA LA REPUBLICA S.A.

ANALISIS RAZONADO

1. ANALISIS COMPARATIVO Y EXPLICATIVO DE LAS PRINCIPALES TENDENCIAS OBSERVADAS

ENTRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018. EXPRESADO EN MILES DE PESOS (M\$)

1.1 Liquidez

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la sociedad no presenta en sus estados financieros activos corrientes que le generen liquidez, los compromisos a corto plazo necesarios para llevar a cabo sus operaciones son asumidos por su controladora, el Club de la Republica, y reflejados como cuentas por pagar a relacionadas, lo que representa el pasivo no corriente.

Razón de liquidez:

31.12.2019				31.12.2018		
Activo corriente	:	0 =	0	Activo corriente	_ :	0 = 0
Pasivo corriente	-	0		Pasivo corriente		0

1.2 Endeudamiento

Razones de endeudamiento:

31.12.2019			31.12.2018			
Pasivo corriente	: =	0	Pasivo corriente	_:	13.801 =	0,02
Patrimonio	640.514		Patrimonio	_	653.188	
31.12.2019			31.12.2018			
Deuda corto plazo	: 0 =	0	Deuda corto plazo	:	13.801 =	0.05
Deuda total	297.765		Deuda total		294.886	

31.12.2019 31.12.2018

Al 31 de diciembre de 2019 el 100% de sus obligaciones es a largo plazo con su relacionada y controladora el Club de la República, quien financia sus operaciones.

Al 31 de diciembre de 2018 la deuda a corto plazo de la sociedad esta dada por la provisión de contribuciones de bienes raíces, morosas entre el año 2015 y 2018; este concepto representa el 5% de la deuda total, mientras el 95% de sus obligaciones son a largo plazo con su relacionada y controladora el Club de la República, quien financia sus operaciones. Respecto del patrimonio las deudas corrientes de la sociedad representan el 2% del mismo.

1.3 Cobertura gastos financieros

Razón de cobertura:

	31.12.2019	31.12.2018	
Resultado antes de			
impuestos e intereses	: (12.674) = 0	(25.251) =	0
Gastos financieros	0	0	

La sociedad no incurrió en gastos financieros durante los periodos de 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, las perdidas reconocidas son netamente operativas.

1.4 Actividad

Total de activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas:

No existen enajenaciones de importancia realizadas para ambos ejercicios.

Rotación de inventarios:

Costo de ventas
Inventario promedio

Por la naturaleza de la Sociedad, esta no posee inventarios.

Permanencia de inventarios:

Inventario promedio x 360 días

Costo de ventas

Po la naturaleza de la Sociedad, esta no posee inventarios por lo que no le es aplicable este indicador financiero.

1.5 Resultados

Basado en el monto de las operaciones que efectúa la Sociedad, no cuenta con la extensión ni la variedad que permite construir un índice comparativo por línea de negocios o por segmentos geográficos.

1.6 Rentabilidad

Rentabilidad del patrimonio:

31.12.2019				
Ganancia (perdida) del				
periodo	: (12.674) =		(25.251) =	(0,038)
Patrimonio promedio	640.514	(0,02)	655.814	

En el período de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 por cada M\$ 1,00 de patrimonio se generaron M\$ 0,02 de perdida.

En el período de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 por cada M\$ 1,00 de patrimonio se generaron M\$ 0,038 de perdida.

Rendimiento Activos Operacionales:

Resultado operacional del ejercicio
Activos operacionales promedios

En los períodos informados no existen activos operacionales.

Retorno de dividendos:

Dividendos pagados

Precio mercado de la acción

Para los períodos informados, la Sociedad no pagó dividendos. Además, no transa en la Bolsa de Valores, por lo tanto no se conoce precio de mercado.

2. ANALISIS DE LAS DIFERENCIAS QUE PUEDA EXISTIR ENTRE LOS VALORES LIBROS Y VALORES ECONOMICOS Y/O DE MERCADOS DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS

		31.12.2019
Valor libro de las propiedades de inversión Menos: Depreciación acumulada	M\$ M\$	1.227.231 (288.952)
Valor neto de la propiedad	M\$	938.279
Avalúo Fiscal	M\$	3.355.146

3. VARIACION DE MERCADOS

En ausencia de Parámetros de comparación, debido al monto de las operaciones de la Sociedad, no es posible establecer índices o razones en los mercados en que participa y en su participación relativa.

4. ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO

Debido al mercado en que participa Inmobiliaria La República S.A., y a su nivel de operaciones, el cual no hay ingresos anuales de explotación, no se puede establecer un coeficiente Beta comparable que permita establecer el riesgo de la Sociedad.