Inmobiliaria Frontera Country Club S.A.
Claro Solar 523 *Temuco
Fono 45 273 97 97 * email temucocountry@gmail.com

INMOBILIARIA FRONTERA COUNTRY CLUB S.A. Y FILIAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015

a) Diferencia entre valores libros y valores de mercado de sus principales activos

No existen diferencias significativas entre el valor libro de los activos y el valor de mercado de estos, salvo en el caso del bien raíz.

El bien raíz de la Sociedad cuyo valor libro es de M$ 96.016, incluyendo el Club House, se encuentra significativamente sub-valuado respecto al avalúo fiscal ascendente en 2015 a M$ 3.963.529 y más aún respecto del valor de mercado, que se estima muy superior al avalúo fiscal.

b) Variaciones en los mercados en que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.

La entidad es la única en su tipo en la ciudad de Temuco (Club de campo – golf), por lo que este punto no es aplicable ni analizable desde el punto de vista de esta Sociedad.

c) Análisis flujos netos originados por actividades de operación, de inversión y de financiamiento

Flujo originado por actividades de la operación

La Sociedad y su Filial en sus principales ingresos de operación cuenta con recursos que consisten en ventas de avisos publicitarios de empresas, arriendos y cuotas sociales ascendentes al 30 de septiembre de 2015 a M$ 46.666 (superiores a igual periodo de 2014 que ascendieron a M$ 37.121. La Sociedad y su Filial al 30 de septiembre de 2015 presenta una pérdida antes de impuestos de M$ 22.730 y una pérdida de M$ 27.853 en el mismo periodo del año anterior.

Flujo originado por actividades de financiamiento

Durante el período cerrado al 30 de septiembre de 2015 la Sociedad y Filial obtuvo financiamiento bancario por M$ 40.000, correspondiente a un préstamo con vencimiento el 30 de marzo de 2016 y por renovación de dos préstamos, uno por M$ 25.080 que vencía el 19 de mayo de 2015 y renovado al 19 de mayo de 2016 y otro por M$ 30.0000 que vencía el 4 de junio de 2015 y renovado al 6 de junio de 2016.

Flujo originado por actividades de inversión

La Sociedad y su Filial al 31 de septiembre de 2015 y 2014 no registra movimientos de este tipo.

d) Análisis de riesgo de mercado

Existían riesgos de mercado en el periodo cerrados al 30 de septiembre de 2014, derivado de los conflictos con los socios golfistas, situación que quedó superado al cierre del 30 de septiembre de 2015.

e) Análisis razonado de los estados financieros

Liquidez

La Sociedad y su Filial presentan en el tercer trimestre una posición suficiente para responder a sus obligaciones de corto plazo, considerando que el pasivo bancario tiene vencimiento en mayo de 2016 y las cuentas por pagar a su accionista controlador no serán exigibles hasta que la Sociedad tenga recursos disponibles .

Endeudamiento

Al revisar los índices de endeudamiento tanto de corto como de deuda total se aprecia que estos incluyen pasivos bancarios de corto y largo plazo producto del préstamo bancario a 5 años plazo que se obtuvo en el ejercicio febrero 2012 y tres préstamos de corto plazo por un total de M$ 105.080 con vencimientos en 2016 y pasivos con su accionista controlador.

Rentabilidad

Los índices de rentabilidad se presentan en mejores condiciones que el periodo anterior debido a un resultado negativo antes de impuestos, de M$ 22.730, comparado con el resultado negativo del periodo terminado a septiembre de 2014 de M$ 27.853.

f) Análisis comparativo de índices financieros

	30.06.15	30.09.14
Liquidez.-		
Liquidez Corriente	**0,32**	**0,40**
Test Ácido	**0,32**	**0,40**
Endeudamiento.-		
Deuda Total/Patrimonio	**8,40**	**1,82**
Deuda CP/Deuda Total	**0,96**	**0,85**
Cobertura Gtos Financieros	**----**	**---**
Actividad		
Rotación Inventario	**----**	**---**
Permanencia de Inventarios	**-----**	**---**
Resultados.-		
Resultado operacional	**(4.317)**	**(24.490)**
Gastos financieros	**3.503**	**4.040**
Resultado no operacional	**(811)**	**(3.363)**
R.A.I.I.D.A.I.E.	**(1.670)**	**(22.521)**
Resultado después impuestos	**(21.708)**	**(24.763)**
Rentabilidad.-		
Rentabilidad del Patrimonio	**(0,61)**	**(0,55)**
Rentabilidad del Activo	**(0,03)**	**(0,19)**
Utilidad (Pérdida) por Acción	**(1,44)**	**(10,32)**
Retorno de Dividendos	---	**---**

ESTRUCTURA ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015

ACTIVOS CORRIENTES	19,93%	PASIVOS CORRIENTES	84,04%
ACTIVOS NO CORRIENTES	80,07%	PASIVOS NO CORRIENTES	3,69%
		PATRIMONIO	12,27%
	100,00%		100,00%

g) Cálculo de razones financieras al 30 de septiembre de 2015

Liquidez Corriente	Act. Corrientes / Pas. Corrientes	47.335 / 176.692	**0,27**
Razón Ácida	Act. Corrientes menos Existencias / Pas. Corrientes	47.335 / 176.692	**0,27**
Razón Endeudamiento	Total Pasivo / Patrimonio	181.164 / 21.564	**8,40**
Prop. Deuda CP	Deuda C.P. / Deuda total	176.692 / 181.164	**0,98**
Rentab. Patrimonio	Resultado / Patrim. Promedio	(21.708) / 35.484	**(0,61)**
Rentab. del Activo	Resultado / Activo Promedio	(21.708) / 159.372	**(0,14)**
Pérdida por Acción	Resultado / Nº acciones	(21.708) / 2.400	**(9,04)**