FRONTERA Country Club

INMOBILIARIA FRONTERA COUNTRY CLUB S.A.
Rudecindo Ortega 03951 - Fono/Fax: 739797
Temuco - Chile e-mail: country@surnet.cl

INMOBILIARIA FRONTERA COUNTRY CLUB S.A. Y FILIAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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 de los terrenos.

El terreno de la Sociedad cuyo valor libro es de M$ 10.185 se encuentra significativamente sub-valuado respecto al avalúo fiscal M$ 1.363.831 y más aún respecto del valor de mercado, que se estima en el doble del 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 31 de diciembre de 2011 a M$ por M$ 66.519, inferiores a igual periodo de 2010 que ascendieron a M$ 105.112, principalmente en razón que los eventos en el Club House se entregaron en concesión a contar del 2011 se registra el ingreso neto de costos, los que ahora los asume el concesionario. La Sociedad y su Filial al 31 de diciembre de 2011 presenta una pérdida antes de impuestos de M$ 19.883 y una pérdida de M$ 6.470 en el mismo periodo del año anterior. El resultado habría sido utilidad si no se consideran castigos de cuentas por cobrar anteriores al 2011 y el pago de contribuciones por resolución del Tribunal Tributario que se aplicó sólo por el año 2011.

Flujo originado por actividades de financiamiento

Durante el período cerrado al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la Sociedad y Filial no obtuvo financiamiento alguno ni pagó ningún tipo de préstamo.

Flujo originado por actividades de inversión

La Sociedad y su Filial al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no registra movimientos de este tipo.

d) <u>Análisis de riesgo de mercado</u>

La Sociedad Matriz pagó todas sus obligaciones bancarias con recursos provenientes de una expropiación recibida en enero del 2006 por M$ 93.922. En el presente ejercicio se ha visto afectada al pago de contribuciones, en razón que el Servicio de Impuestos Internos estableció que el convenio suscrito con un Colegio de Cajón no había sido renovado oportunamente razón por la cual a la Sociedad no le correspondía exención de contribuciones. La Sociedad presentó una apelación al Tribunal Tributario, organismo que resolvió que correspondía el pago sólo por el año 2011. El Directorio acordó financiar dicho pago ascendente M$ 19.265 con un préstamo a cinco años plazo con el Banco de Chile y se propondrá que las ramas deportivas efectúen aportes proporcionales para el servicio del préstamo.

e) <u>Análisis razonado de los estados financieros</u>

Liquidez

La Sociedad y su Filial presentan una posición suficiente para responder a sus obligaciones de corto plazo, sin considerar el pago extraordinario de contribuciones explicado en el punto anterior. Al hacer un análisis más profundo se observa que al cierre al 31 de diciembre de 2011 se observa una posición estrecha si se compara con el cierre de 2010, principalmente por el cierre de las actividades de la Filial que generó castigo en cuentas por cobrar por M$ 6.000.

Endeudamiento

Al revisar los índices de endeudamiento tanto de corto como de deuda total se aprecia que este es exclusivamente de corto plazo, que requerirá un préstamo bancario a 5 años plazo.

Rentabilidad

Los índices de rentabilidad se presentan en superiores condiciones que el año anterior debido al mejor resultado antes de impuestos y que los impuestos resultaron positivos por efectos del mecanismo de impuestos diferidos.

f) Análisis comparativo de índices financieros

	31.12.11	31.12.10
Liquidez.-		
Liquidez Corriente	**0,38**	**1,08**
Test Ácido	**0,38**	**1,08**
Endeudamiento.-		
Deuda Total/Patrimonio	**0,35**	**0,08**
Deuda CP/Deuda Total	**1,00**	**1,00**
Cobertura Gtos Financieros	**---**	**---**
Actividad		
Rotación Inventario	**---**	**---**
Permanencia de Inventarios	**---**	**---**
Resultados.-		
Resultado operacional	**(14.560)**	**(7.197)**
Gastos financieros	**0**	**0**
Resultado no operacional	**677**	**727**
R.A.I.I.D.A.I.E.	**(18.156)**	**(5.000)**
Resultado después impuestos	**(16.425)**	**(30.119)**
Rentabilidad.-		
Rentabilidad del Patrimonio	**(0,21)**	**(0,31)**
Rentabilidad del Activo	**(0,15)**	**(0,28)**
Pérdida por Acción	**(6,84)**	**(12,55)**
Retorno de Dividendos	**---**	**---**

ESTRUCTURA ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

ACTIVOS CORRIENTES	10,04%	PASIVOS CORRIENTES	28,34%
ACTIVOS NO CORRIENTES	89,96%	PASIVOS NO CORRIENTES	0,00%
		PATRIMONIO	71,66%
	100,00%		100,00%

g) Cálculo de razones financieras al 31 de diciembre de 2010

Liquidez Corriente	Act. Corrientes / Pas. Corrientes	8.953 / 8.267	**1,08**
Razón Ácida	Act. Corrientes menos Existencias / Pas. Corrientes	8.953 / 8.267	**1,08**
Razón Endeudamiento	Total Pasivo / Patrimonio	8.267 / 96.384	**0,08**
Prop. Deuda CP	Deuda C.P. / Deuda total	8.267 / 8.267	**1,00**
Rentab. Patrimonio	Resultado / Patrim. Promedio	(30.119) / 96.384	**(0,31)**
Rentab. del Activo	Resultado / Activo Promedio	(30.119) / 104.651	**(0,28)**
ELIMINAR			
Pérdida por Acción	Resultado / Nº acciones	(30.119) / 2.400	**(12,55)**