1. ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL

Los activos circulantes aumentaron en 199.92% respecto de Diciembre del 2012, el cual corresponde principalmente al saldo del efectivo y efectivo equivalente.

2. ANÁLISIS DEL RESULTADOS DEL PERIODO

Ingresos de Explotación

Los Ingresos de la explotación de la Sociedad, corresponden íntegramente al arrendamiento de sus bienes inmuebles, los cuales generan rentas por arriendo permanente del inmueble.

Costos de Explotación

Los costos de la explotación de la Sociedad, corresponden íntegramente a la depreciación de los bienes inmuebles de ésta, como se mencionó anteriormente los ingresos provienen de la explotación de éstos.

Gastos de Administración y Ventas

Los gastos de administración y ventas de la Sociedad corresponden a gastos de oficina, honorarios de administración y servicios de auditoría y asesorías.

3. ANÁLISIS DE ÍNDICES FINANCIEROS

LIQUIDEZ:

La liquidez de la Inmobiliaria al 30 de Septiembre de 2013 es de 10,81 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2012 este índice era de 1,90 veces. Esta variación se explica principalmente por el aumento experimentado en el rubro Disponible del Activo Circulante.

RAZON ÁCIDA:

La razón ácida de la Inmobiliaria al 30 de Septiembre de 2013 es de 10,81 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2012 este índice era de 1,90 veces. Esta variación se explica principalmente por el aumento experimentada en el rubro de documentos por pagar comerciales del Pasivo Circulante.

ENDEUDAMIENTO:

El índice de endeudamiento sobre el patrimonio al 30 de Septiembre de 2013 es de 2,01%, mientras que al 31 de Diciembre de 2012 este índice era de 0,42%.

PORCION DEUDA CORTO PLAZO

Al 30 de Septiembre de 2013 el 11% de la deuda es de corto plazo, al 31 de Diciembre de 2012 la proporción de corto plazo era de 100%.

PORCION DEUDA LARGO PLAZO

Al 30 de Septiembre de 2013 el 89% de la deuda es de largo plazo, al 31 de Diciembre de 2012 la proporción de largo plazo no existía.

RENTABILIDAD:

La Sociedad ha presentado pérdidas durante los dos últimos ejercicios.

ANALISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO

1. **Flujo originado por actividades de la operación:**

La Sociedad en sus ingresos de operación cuenta con recursos provenientes de la explotación de sus bienes inmuebles.

El flujo de operaciones al 30 de Septiembre de 2013 fue un ingreso de M$6.904, a igual fecha del período anterior era de M$ -48.

2. **Flujo originado por actividades de financiamiento:**

La Sociedad no obtuvo ningún tipo de financiamiento.

3. **Flujo originado por actividades de inversión:**

El flujo de actividades de inversión se genero por documentos por pagar.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

DETALLE DE ÍNDICES FINANCIEROS

ANÁLISIS RAZONADO

	Unidad	30/09/2013	31/12/2012
LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente:			
Activos corrientes / Pasivos corrientes	Veces	10,81	1,90
Razón ácida			
Efectivos disponibles / Pasivos Corrientes	Veces	10,81	1,90
ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento			
Pasivo Exigible / Patrimonio Total	%	2,01%	0,42%
Proporción de la deuda total:			
Pasivos corrientes	%	11%	100%
Pasivos no corrientes	%	89%	0%

RENTABILIDAD		**30/09/2013**	**31/12/2012**
Rentabilidad del patrimonio			
Ganancia (Pérdida) / Patrimonio total	**%**	**(1,19%**	**)(1,30%)**
Resultado operacional	**M$**	**(5.248)**	**(5.858)**
Composición de los ingresos			
-Arriendos percibidos	**M$**	**11.344**	**15.010**