1. ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL

Los activos Corrientes disminuyeron en un 51,65 % respecto de Diciembre del 2018.

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.

2. ANÁLISIS DE ÍNDICES FINANCIEROS

LIQUIDEZ:

La liquidez de la Inmobiliaria al 30 de Septiembre de 2019 es de 7,64 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2018 este índice era de 1,73 veces. Esta variación se explica principalmente por la disminución experimentada en el rubro Efectivo y equivalente al efectivo del Activo Corriente.

RAZON ÁCIDA:

La razón ácida de la Inmobiliaria al 30 de Septiembre de 2019 es de 7,50 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2018 este índice era de 1,71 veces. Esta variación se explica principalmente por la disminución experimentada en el rubro cuentas por pagar comerciales del Pasivo Corriente.

ENDEUDAMIENTO:

El índice de endeudamiento sobre el patrimonio al 30 de Septiembre de 2019 es de 0,11%, mientras que al 31 de Diciembre de 2018 este índice era de 0,74%.

PORCION DEUDA CORTO PLAZO

Al 30 de Septiembre de 2019 el 13% de la deuda es de corto plazo, al 31 de Diciembre de 2018 la proporción de corto plazo era de 100%.

PORCION DEUDA LARGO PLAZO

Al 30 de Septiembre de 2019 el 87% es deuda a largo plazo, al 31 de Diciembre de 2018 no hay deuda a largo plazo.

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 2019 fue de M$ -1.764, en comparación con el período anterior que fue de M$ 4.785.

2. Flujo originado por actividades de financiamiento:

La Sociedad no obtuvo ningún tipo de financiamiento.

3. Flujo originado por actividades de inversión:

El flujo generado por actividades de inversión al 30 de Septiembre de 2019 es de M$ 2.888. En el período anterior el flujo de inversión fue de M$ 0.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

DETALLE DE ÍNDICES FINANCIEROS

ANÁLISIS RAZONADO

	Unidad	30-09-2019	31-12-2018
LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente:			
Activos corrientes / Pasivos corrientes	Veces	7,64	1,73
Razón ácida			
Efectivos disponibles / Pasivos Corrientes	Veces	7,50	1,71
ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento			
Pasivo Exigible / Patrimonio Total	%	0,11%	0,74%
Proporción de la deuda total:			
Pasivos corrientes	%	13%	100%
Pasivos no corrientes	%	87%	0%

RENTABILIDAD	**Unidad**	**30-06-2019**	**31-12-2018**
Rentabilidad del patrimonio			
Ganancia (Pérdida) / Patrimonio total	**%**	**-1,13%**	**-2,32%**
Resultado operacional	**M$**	**(4.520)**	**(9.377)**
Composición de los ingresos			
-Arriendos percibidos	**M$**	**14.721**	**17.756**