SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

1. ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL

Los activos circulantes disminuyeron en 46,35 % respecto de diciembre del año anterior, producto de la baja del saldo del efectivo y efectivo equivalente.

Los activos no corrientes disminuyeron en un 100%, debido a la liquidación de los fondos destinados al Cuerpo de Bomberos, según se indica en notas a los estados financieros.

El pasivo disminuyó, principalmente producto de la liquidación referida en el párrafo anterior.

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 31 de Diciembre de 2010 es de 1,59 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2009 este índice era de 2,99 veces. Esta variación se explica principalmente por la disminución experimentada en el rubro Disponible del Activo Circulante.

RAZON ACIDA:

La razón ácida de la Inmobiliaria al 31 de Diciembre de 2010 es de 1,59 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2009 este índice era de 2,99 veces. Esta variación se explica principalmente por la disminución experimentada en el rubro Cuentas por pagar comerciales del Pasivo Circulante.

ENDEUDAMIENTO:

El índice de endeudamiento sobre el patrimonio al 31 de Diciembre de 2010 es de 0,34%, mientras que al 31 de Diciembre de 2009 este índice era de 5,56%. Esta baja se debe a la disminución del pasivo Largo plazo que corresponde a la obligación que se mantenía con bomberos.

PORCION DEUDA CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 2010 el 100% de la deuda es de corto plazo, al 31 de diciembre de 2009 la proporción de corto plazo era de 6%. Lo anterior se debe a la deuda que se mantenía con bomberos.

RENTABILIDAD:

La Sociedad ha presentado pérdidas durante los dos últimos ejercicios.

ANALISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO

a) 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 31 de Diciembre de 2010 es de M$2.168 negativo, a igual fecha del período anterior ascendió a M$1.014 positivo.

b) Flujo originado por actividades de financiamiento:

La Sociedad no obtuvo ningún tipo de financiamiento.

c) Flujo originado por actividades de inversión:

La Sociedad no generó ningún tipo de flujo por este concepto.

SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

DETALLE DE INDICES FINANCIEROS

ANALISIS RAZONADO

	Unidad	31/12/2010	31/12/2009
LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente:			
Activos corrientes / pasivos corrientes	Veces	1,59	2,99
Razón Acida:			
Efectivos Disponibles/Pasivos corrientes	Veces	1,59	2,99
ENDEUDAMIENTO			
Razón de Endeudamiento:			
Pasivo Exigible/ Patrimonio total	%	0,34%	5,56%
Proporción de la deuda total:			
Pasivos Corrientes	%	100%	6%
Pasivos No Corrientes	%	0%	94%

RENTABILIDAD		31/12/2010	31/12/2009
Rentabilidad del Patrimonio			
Ganancia (Perdida)/ Patrimonio Total	%	-2,11%	-1,24%
Resultado operacional	M$	-9.745	-6.149
Composicion de los ingresos			
Arriendos percibidos	M$	13.758	13.757