ANÁLISIS RAZONADO
Estados financieros
Correspondientes a los períodos terminados
al 30 de septiembre de 2018 y 2017

INMOBILIARIA PROHOGAR S.A.

Análisis razonados de los Estados Financieros
al 30 de Septiembre de 2018 y sus respectivos comentarios

1. Índices de Liquidez

1.1 Liquidez corriente

$$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}} = \frac{2.217.310}{234.193} = 9{,}468 \text{ veces}$$

COMENTARIO: Este índice señala la cantidad de recursos que dispone la empresa para hacer frente a los compromisos de corto plazo. Al cierre de septiembre de 2018, se dispone de $ 9,468 por cada peso que se debe en el corto plazo, para hacer frente a dicha deuda.

1.2 Razón acida

$$\frac{\text{Fondos disponibles}}{\text{Pasivo corriente}} = \frac{1.955.068}{234.193} = 8{,}348 \text{ veces}$$

COMENTARIO: Este índice muestra la capacidad que tiene la empresa para afrontar deudas de corto plazo con los recursos del Activo Circulante depurado, es decir, con los montos más líquidos con que se cuenta a un momento determinado. Al cierre de septiembre de 2018, se dispone de $ 8,348 del circulante disponible por cada peso que se debe en el corto plazo.

2. Índices de endeudamiento

2.1 Razón de endeudamiento

$$\frac{\text{Pasivo exigible}}{\text{Patrimonio}} = \frac{234.193}{1.991.770} = 0{,}118 \text{ veces}$$

COMENTARIO: Esta razón mide la proporción existente de financiamiento entre terceros y los dueños. Se puede apreciar que al cierre de septiembre de 2018, por cada peso de patrimonio, existen $0,118 de deuda con terceros.

Nota: En el pasivo exigible, no se consideran los ingresos anticipados al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

2.2 Proporción de la deuda a corto y largo plazo en relación de la deuda total

Deuda	**Septiembre 2018**	**%**	**Diciembre 2017**	**%**
Corto plazo	234.193	100	1.084.217	100
Largo plazo	-	-	-	-
Total	**234.193**	**100**	**1.084.217**	**100**

COMENTARIO: Esta razón mide la proporción de participación de la deuda de corto plazo y de la de largo plazo en relación a la deuda total existente al cierre de los respectivos ejercicios comparados. Se puede observar que en ambos ejercicios las respectivas proporciones se mantienen en términos relativos.

2.3 Cobertura de gasto financiero

No aplica

3. Actividad

3.1 Total de activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importaciones realizadas.

3.2 Rotación de inventario.

3.3 Permanencia de inventario.

COMENTARIO: No aplicable, la empresa no ha incurrido en inversiones y tampoco ha enajenado activos de importancia al 30 de septiembre de 2018.

4. Resultados

4.1 Ingresos y costos de explotación

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, los Ingresos Operacionales ascienden a M$ 256.284 y M$ 556.803.

		Septiembre 2018	**Septiembre 2017**
4.2	R.A.I.I.D.A.I.E	(68.143)	(509.024)
4.3	Utilidad (pérdida) después de impuesto	(68.143)	(509.024)

5. Rentabilidad

5.1 Rentabilidad del patrimonio

$$\frac{\text{Pérdida del ejercicio}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{(68.143)}{1.991.770} = (0{,}0342)$$

COMENTARIO: Esta razón está definida como la razón de utilidad (pérdida) del ejercicio a patrimonio promedio y refleja la tasa de rentabilidad del patrimonio promedio.

5.2 Rentabilidad del activo

$$\frac{\text{Pérdida del ejercicio}}{\text{Activos promedio}} = \frac{(68.143)}{2.225.963} = (0{,}0306)$$

COMENTARIO: Esta razón está definida como la razón de pérdida del ejercicio a activos promedio y refleja la tasa de rentabilidad de los activos promedio. El resultado de este índice es de (0,0306%).

5.3 Rendimientos activos operacionales

Activos operacionales Considerados en el cálculo	**Septiembre 2018**	**Diciembre 2017**
Efectivo y equiv. al efectivo	1.955.068	664.063
Otros activos no. financ. corrientes	46.330	145.792
Deuds. comerciales corrientes	135.797	2.150.384
Ctas por cobrar EERR, corriente	-	-
Activos por imptos, corriente	8.542	6.248
Total de activos corrientes	**2.145.737**	**2.966.487**
Mantenidos para la venta	71.573	165.416
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	**2.217.310**	**3.131.906**
Maquinarias y equipos	12.175	18.261
Depreciación	(3.562)	(6.086)
PROP, PLANTAS Y EQUIPOS	**8.613**	**12.175**
Otros activos no fin, no corrientes	-	-
Activos intangibles distintos de la plusvalía	40	49
Deudores a largo plazo	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	**8.653**	**12.224**
TOTAL ACTIVOS	**2.225.963**	**3.144.130**

$$\frac{\text{Resultado operacional}}{\text{Activos operacionales}} = \frac{(68.143)}{2.217.310} = (0{,}0307)$$

COMENTARIO: Esta razón está definida como la razón de resultado operacional del ejercicio a activos operacionales promedio y refleja la tasa de rentabilidad de los activos operacionales promedio. Se puede apreciar una tasa de (0,0307%) al 30 de septiembre de 2018.

5.4 Utilidad por Acción

$$\frac{\text{Pérdida del ejercicio}}{\text{N° acciones suscritas y pagadas}} = \frac{(68.143)}{340} = (200{,}421)$$

COMENTARIO: Esta razón está definida como la utilidad (pérdida) del ejercicio dividida por el número de acciones suscritas y pagadas al cierre del ejercicio. El resultado distribuye ($200,421) por cada una de las 340.000 acciones suscritas y pagadas al 30 de septiembre de 2018.

5.5 Valor libro de la acción

$$\frac{\text{Patrimonio neto de la controladora}}{\text{N° acciones suscritas y pagadas}} = \frac{1.991.770}{340} = 5.858{,}1471$$

D.2

a) Análisis de diferencias entre valores libros y valores económicos:

No se presentan diferencias.

D.3

b) Análisis de variaciones más importantes del mercado:

En febrero de 2004, se modificó el D.S. N0 120, de 1995, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En términos generales dichas modificaciones se traducen en que el subsidio habitacional se pagará a todo evento y que las sociedades inmobiliarias podrán optar a un subsidio a la originación de contratos; todo ello impactará favorablemente en el mercado particularmente en el futuro, esperándose un incremento en el número de las operaciones de leasing habitacional en general de las sociedades inmobiliarias y en particular de ésta.

D.4

c) Análisis de riesgo del mercado:

A contar de las modificaciones introducidas en el D.S N0 120, citado, es posible estimar que el mercado incrementará sus operaciones y en forma consecuente se logrará una mayor consolidación de esta alternativa de financiamiento.

En cuanto a riesgos asociados a tasas de interés, tipo de cambio y otros se debe indicar que dada la estabilidad observada en el período y la gestión propia de esta Inmobiliaria; ello no tienen impacto alguno en esta entidad, esperándose una evolución favorable.

D.5

Los flujos netos originados por la operación, tienen su mayor sustento en un incremento en la adquisición de viviendas, como lo expresan los saldos de balance, valores efectivamente pagados en el período, que sumados a una nueva contratación de personal que con lleva incremento en las remuneraciones pagadas y servicios de asesoría que permitieron concretar contratos de arrendamiento, hicieron posible la expansión de operaciones en dicho período, como lo prueba el importante aumento de nuestros saldo por arrendatarios. Dicha conducta operacional significó una mayor aplicación de recursos que se reflejan claramente en el ítem de pago de proveedores y personal de nuestro Flujo Operacional y cuya fuente de financiamiento han sido bancarias como lo refleja el flujo de financiamiento, dicho incremento se ve en el satisfactorio resultado final.