INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(01 de Enero al 31 de Marzo del 2019)

(Cifras en Miles de pesos Chilenos)

1. ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A., al 31 de Marzo de 2019 y 31 de Diciembre 2018, se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. EVOLUCION DEL NEGOCIO

En ausencia de parámetros de comparación, debido a la poca magnitud de las operaciones de Inmobiliaria Mapsa S.A., establecer índices o razones de los mercados en los que participa y en su participación relativa es difícil, sin embargo los ingresos se mantienen estables sin mayores variaciones.

3. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

Los ingresos ordinarios obtenidos por Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron de M$ 211.362 millones al 31 de Marzo de 2019 y M$ 237.303 a igual perìodo del 2018.

Los costos operacionales totalizados en el período 2019, tuvieron una disminución respecto al período 2018, lo mismo con los Gastos de Administración y Ventas con respecto al año 2018.

Como consecuencia de las variaciones, el resultado individual de la Sociedad al 31 de Marzo de 2019 fue de M$ 99.567 y al 31 de Marzo de 2018 de M$ 71.792.-

4. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVOS

El Activo Corriente muestra un disminución en Efectivo y Equivalentes a Efectivo en el período al 31 de Marzo de 2019, con respecto al año 2018 y un aumento en los Activos por Impuestos Corrientes.

Los Activos por Propiedades, Planta y Equipo, presentan una disminución en el período al 31 de Marzo 2019 , con respecto al año 2018.

PASIVOS

El Pasivo Corriente al 31 de Marzo de 2019 presenta una disminución respecto al período 2018.
.

5. ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

En el flujo total neto de las actividades de financiamiento e inversión, no hubo grandes variaciones.

Todo lo anterior, implicó que al 31.03.2019, hubo un flujo neto positivo de M$.137.999 - y al 31.03.2018 fue un flujo positivo de M$ 98.329.-

6. ANÁLISIS DE LOS ÍNDICES

Los principales índices financieros mostraron los siguientes resultados durante los períodos comparativos 31 de Marzo de 2019 y 31 de Marzo de 2018:

INDICE (VECES)	FORMULA	M$	MARZO 2019	M$	MARZO 2018
Liquidez Corriente	Activo Corriente Pasivo Corriente	5.632.057 185.314	30,39	5.091.638 469.846	10,84
Razón Acida	Activos Líquidos Pasivo Corriente	5.632.057 185.314	30,39	5.091.638 469.846	10,84
Endeudamiento sobre Activos	Pasivo Corriente Total Activos	185.314 5.721.722	0,03	469.846 5.323.704	0,09
Endeudamiento sobre Patrimonio	Pasivo Total Patrimonio	916.677 4.805.045	0,19	936.239 4.387.465	0,21
Rentabilidad sobre Patrimonio	Utilidad- Perdida del Ejercicio Patrimonio-Pèrdida oUtilidad	99.567 4.904.612	0,02	71.792 4.459.257	0,02
Rentabilidad sobre Activos	Utilidad o Pèrdida del Ejercicio Total Activos	99.567 5.721.722	0,02	71.792 5.323.704	0,01

El índice de Liquidez corriente se vio aumentado en el período 2019 con respecto al período 2018, fundamentalmente por el aumento en los activos corrientes .

La Razón ácida por la Naturaleza de la Sociedad, no posee existencias, por lo que es similar al índice corriente.

En relación a los índices de endeudamiento sobre Activos de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de Marzo de 2019, presenta una disminución, respecto al período 2018, y el endeudamiento sobre patrimonio también presenta una disminución al 31 de Marzo de 2019, respecto al período 2018.

Asimismo, la rentabilidad sobre los activos al 31 de Marzo de 2019, presenta un aumento respecto al período al 31 de Marzo de 2018.

7. ANÁLISIS DE LOS ÍNDICES

Luego de terminar el proceso de Securitización ocurrido en el transcurso del año 2009 y pagado el endeudamiento con Bancos, la cartera propia existente, con saldo al 31 de Marzo de 2019 está financiada íntegramente con recursos propios, por lo que esto se ve mejorado con los índices de endeudamiento y de rentabilidad.