ANALISIS RAZONADO

1.1 LIQUIDEZ	<u>31-12-2009</u> <u>31-12-2008</u>	
Veces veces Activo corriente 1.1.1 Liquidez corriente =	222.238 201.983 = 3,009= 2,607	
Pasivo corriente	73.847 77.486	
Efect.y efecto.equivalente	76.041 98.452	
1.1.2 Razón ácida =	= 1,030	
Pasivo corriente 1.2 ENDEUDAMIENTO	73.847 77.486	
Pasivo corriente	73.847 77.486	
1.2.1 Razón endeudamiento=	= 0,014 = 0,016	
Patrimonio	5.007.311 4.921.788	
1.2.2 Proporción deuda		
corto plazo con Pasivo corriente	73.847 77.486	
deuda total =	= 1,000 = 1,000	
Deuda total	73.847 77.486	
1.2.3 Cobertura gasto Result-int-imptos	4.953 85.430	
financiero =	= 4.953 = 85.430	
Gastos financieros 1.3 ACTIVIDAD	0 0	
Total de activos	5.081.158 4.999.274	
Inversiones	75.891 76.566	
Engjenaciones activo	0 0	
Emajoriacionos accivo		
Costo venta	0 0	
1.3.1 Rotación inventario=	= O= O	
Inventario	0 0	
1.3.2 Permanencia Inv.promed.x360	0 x 360	
inventario =	= O= O	
Costo de venta	0 0	
1.4 RESULTADOS	<u>30-06-2010</u> <u>30-06-2009</u>	
1.4.1 Ingresos	36.798 100,000% 108.534 100,000%	
Operacionales	36.639 99,568% 107.629 99,166%	
Arriendos	36.639 99,568% 107.629 99.166%	
No operacionales	159 O,432% 905 O,834%	
Intereses Dep.a plazo	151 O,41O% 9O5 O,834%	
Reajuste devolución P.P.M.	8 0,022% 0 0,000%	
Recuperación de gastos	0 0,000% 0 0,000%	
1.4.2 Costos operacionales	31.845 100,000% 23.104 100,000%	
Costo explotación	27.280 85,665% 19,171 82,977%	
Mantención y reparaciones	14.961 46,982% 6.616 28,635%	
Contribuciones Bs.Raíces	11.499 36,108% 11.661 50,472%	
Seguros	820 2,575% 835 3,615%	
Depreciación	O 0,000% 59 0,255%	

Gastos Adm. y Ventas Remuneraciones Patentes Publicaciones Gastos generales Intereses y multas	4.565 3.571 159 832 3 0	11,214% 0,498% 2,614% 0,009% 0,000%	3.015 13,051% 168 0,729% 729 3,154% 21 0,089%	
Gastos representación	0		0 0,000%	
Correcc.monet.s/deudor	0		0 0,000%	
	31.845		23.104 100,000%	
1.4.4 R.A.I.I.D.A.I.E. Utilidad (Pérdida)	<u>30</u>	9-06-2010 4.953	<u>30-06-2009</u> 85.488	
1.4.5 Resultado después impuesto Utilidad (Pérdida)		4.953	85.429	
1.5 RENTABILIDAD1.5.1 Rentabilidad Utild.(Pérdida)x100 del patrimonio=		=0,099%	8.542.967 6= 3,445% 2.480.064	
1.5.2 Rentabilidad Utild.(Pérdida)x100 del activo = Actvs. promedio			8.542.967 = 3,391% 2.519.565	
1.5.3 Rendimto.activos operacionales (Disponb.Invers.financ.Bs.Rs) Utild.(Pérdida)x100			8.542.967 = 3,468%	
Act.operac.promedio		4.934.961	•	
1.5.4 Rentabilidad Utild.(Pérdida)x1000 por acción = Acciones pagadas			85.429.669 \$ 28,476 3.000.000	
2. VARIACION VALORES NETOS.	30-06-2010	30-06	-2009	
Aumento (Disminución) en 12 meses 2.1. Activo Fijo 2.2. Patrimonio	61.630 1,284% 85.524 1,737%		938.641,670% 13.125.856%	
3. DIFERENCIAS ENTRE VALORES DEL PRINCIPAL ACTIVO				
 3.1. Bien Raíz: 3.1.1 Valor Libros neto 3.1.2 Avalúo fiscal del período Palacio Irarrázabal M\$ 1.198.888 Palacio Ochagavía M\$ 678.446 	M\$ M\$	4.858.920 1.877.334	4.797.241 1.903.898	
3.1.3 Valor mercado de terreno Superficie aprox. m2 3.829 Valor m2 = UF 40,0 Valor UF al 30-06-2010 \$21.202,16				

3.247.323

3.2. Edificación

En consideración a la majestuosidad de la construcción efectuada en una "zona típica" y a su categoría de "edificio de conservación obligatoria", su valor objetivo es inestimable.

Superficie construida 5.847 m2

Valor m2 = UF 13,0

5.847x 13.0= 76.011X21.202.16=

M\$ 1.611.597

1,591,140

4. OTROS ANALISIS

4.1. Variaciones importantes ocurridas en los mercados en que la sociedad participa.

En ausencia de Parámetros de Comparación y debido a lo reducido de las operaciones de la sociedad, hace difícil establecer índices o razones en los mercados en que participa y en su participación relativa.

4.2. Variaciones importantes ocurridas en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.

El arrendamiento de locales que son parte integrante de un edificio que es patrimonio arquitectónico e histórico, no es una actividad que enfrente una significativa competencia.

- 4.3. Descripción y análisis de principales componentes de:
- 4.3.1. Flujos netos originados por actividades operacionales.

El flujo operacional por M\$-12.456 se originó por la recaudación de Arriendos por M\$21.552, más recuperación de impuestos por M\$558 y menos el pago de Remuneraciones por M\$5.210, Proveedores por M\$16.617, Impuestos por M\$1.084, Patentes y Contribuciones por M\$11.499.

4.3.2. Flujos netos originados por actividades de inversión.

En el ejercicio cerrado al 30 de Junio de 2010 se reinvirtió el interés ganado por M\$151.

4.3.3. Flujos netos originados por actividades de financiamiento.

El semestre registra el siguiente movimiento con la Corporación Círculo Español:

Obtención de préstamos de empresa relacionada M\$ 56.680

Pago de otros préstamos de empresa relacionada M\$ 87.623

4.4. Análisis de riesgo de mercado.

Debido al mercado en que participa la Sociedad Anónima Inmobiliaria Círculo Español y a su nivel de operaciones, el cual, salvo inversiones en depósitos a plazo, no involucra ingresos anuales por explotación de circulantes, no se puede establecer una Beta comparable que permita establecer el riesgo de la sociedad, sobre la tasa de interés, tipo de cambio y otros riesgos relevantes.