ANALISIS RAZONADO

(en miles de pesos)

			31-12-2010		31-12-2009	
1.1	LIQUIDEZ					
		Activo Corriente	83.911		250.502	
1.1.1	Liquidez corriente	=----------	----------=	1,152	----------=	2,340
		Pasivo corriente	72.843		107.064	
		Efect.y efect. equivalente	80.960		119.291	
1.1.2	Razón ácida	=----------	----------=	1,111	----------=	1,114
		Pasivo corriente	72.843		107.064	
1.2	ENDEUDAMIENTO					
		Pasivo corriente	72.843		107.064	
1.2.1	Razón endeudamiento	=----------	----------=	0,022	----------=	0,031
		Patrimonio	3.296.638		3.429.008	
1.2.2	Porción deuda corto plazo con deuda total	Pasivo corriente	72.843		107.064	
		=----------	----------=	1,000	----------=	1,000
		Deuda total	72.843		107.064	
		Resultado-int-imptos	-133.270		104.321	
1.2.2	Cobertura gasto financiero	=----------	----------=	0	----------=	0
		Gastos financieros	0		0	
1.3	ACTIVIDAD					
	Total de activos		3.369.481		3.536.072	
	Inversiones		76.573		75.741	
	Enajenaciones activo		0			
		Costo de venta	182.155		32.635	
1.3.1	Rotación Inventario	=----------	----------=	0,000	----------=	0,000
		Inventario	0		0	
		Invent.promedio x 360	0		0	
1.3.2	Permanencia inventario	=----------	----------=	0,000	----------=	0,000
		Costo de venta	182.155		32.635	
1.4	RESULTADOS		30-09-2010		30-09-2009	
1.4.1	Ingresos		**69.605**	**100,000%**	**156.327**	**100,000%**
	Operacionales		**67.876**	**97,516%**	**155.247**	**99,309%**
	Arriendos		67.876	97,516%	155.247	99,309%
	No operacionales		**1.729**	**2,484%**	**1.080**	**0,691%**
	Intereses Dep. a Plazo		838	1,204%	1.079	0,690%
	Reajuste devolución PPM		891	1,280%	1	0,001%
	Recuperación de gastos		0	0,000%	0	0,000%
1.4.2	Costos operacionales		**201.093**	**99,559%**	**52.006**	**100,000%**
	Costo explotación		**188.002**	**93,078%**	**42.918**	**82,525%**
	Mantencion y reparaciones		163.989	81,189%	18.746	36,046%
	Contribuciones Bs. Raíces		23.193	11,483%	23.229	44,666%
	Seguros		820	0,406%	836	1,608%
	Depreciación		0	0,000%	107	0,206%
	Gastos de Adm. y Ventas		13.091	6,481%	9.088	17,475%
	Remuneraciones		8.801	4,357%	7.807	15,012%
	Patentes		387	0,192%	377	0,725%
	Publicaciones		1.786	0,884%	729	1,402%
	Gastos generales		1.428	0,707%	175	0,336%
	Servicio software XBRL		689	0,341%	0	0,000%
1.4.3	Costos no operacionales		**891**	**0,441%**	**0**	**0,000%**
	Gastos de representación		0	0,000%	0	0,000%
	Correcc.monet.saldo deudor		891	0,441%	0	0,000%
			201.984	**100,000%**	**52.006**	**100,000%**

				31-12-2010		31-12-2009	
1.4.4	R.A.I.I.D.A.I.E.						
	Utilidad (Pérdida)			-133.270		104.213	
1.4.5	Resultado después de impuesto						
	Utilidad (Pérdida)			-133.270		104.321	
1.5	RENTABILIDAD						
1.5.1	Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) x 100		-13.326.985		10.342.093	
		=----------		----------=	-3,963	----------=	5,964
		Patrimonio promedio		3.362.823		1.734.062	
1.5.2	Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) x 100		-13.326.985		10.342.093	
		=----------		----------=	-3,860	----------=	4,965
		Activos promedio		3.452.777		2.083.134	
1.5.3	Rendimiento activos op.(disponib.						
	Invers.financ.Bs.Rcs.)	Utilidad (Pérdida) x 100		-13.326.985		10.342.093	
		=----------		----------=	-3,936	----------=	5,870
		Activos operacionls. promedio		3.385.696		1.761.893	
1.5.4	Rentabilidad por acción	Utilidad (Pérdida) x 1000		-133.269.853		104.320.928	
		=----------		----------=	-44,423	----------=	34,774
		Acciones pagadas		3.000.000		3.000.000	
2.	VARIACION VALORES NETOS						
2.1	Activo Fijo			-3.010	0,092%	3.285.452	2391,333%
2.2	Patrimonio			-127.179	0,037%	3.379.882	8625,729%
3.	DIFERENCIAS ENTRE VALORES DEL PRINCIPAL ACTIVO						
3.1	Bien Raíz						
3.1.1	Valor Mercado Bien Raíz		M$	4.916.990		4.799.501	
3.1.2	Avalúo fiscal del período		M$	1.909.249		1.888.667	
	Palacio Irarrázaval M$ 1.219.269						
	Palacio Ochagavía M$ 689.980						
3.1.3	Valor Libros Terreno		M$	3.285.570		3.285.570	
3.1.4	Valor mercado del terreno						
	Superficie aprox. M2 3.829,-						
	Valor m2 = UF 40,00						
	Valor UF al 31/12/2010 $21.455,55						
	3.829 x 40 = 153.160 x $ 21.455,55		M$	3.286.132		3.207.612	
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 13,00						
	5.847 x 13 = 76.011 x $21.455,55		M$	1.630.858		1.591.889	

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 componenetes de:
Flujos netos originados por actividades operacionales.
El flujo operacional negativo por M$ -11.820 se originó por la recaudación de Arriendos por M$ 189.187, más recuperación de impuestos por M$ 558 y menos el pago de Remuneraciones por M$ 7.666, Proveedores por M$ 167.892, Impuestos por M$ 1.607, Patentes y Contribuciones por M$ 23.580 y Seguros por M$ 820.

4.3.2 Flujos netos originados por actividades de inversión.

En el período cerrado al 31 de Diciembre de 2010 se reinvirtió intereses ganados por M$ 833.

4.3.3 .Flujos netos originados por actividades de financiamiento.

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

Obtención de préstamos de empresa relacionada	M$ 65.279
Pago de otros préstamos de empresa relacionada	M$ 92.623

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.