ESTADIO ISRAELITA S.A.

ANÁLISIS RAZONADOS
Estados Financieros
Diciembre 31, 2011

1. LIQUIDEZ

Los índices de liquidez muestran una capacidad adecuada para enfrentar sus obligaciones de corto plazo, a pesar de la leve disminución de la liquidez corriente, aun cuando estos índices podrían significar exceso de capital de trabajo no significa en ningún caso capital ocioso, ya que la liquidez se desprende de la composición de deudores por venta .

LIQUIDEZ CORRIENTE

CONCEPTO	31-12-2011	31-12-2010
Liquidez Corriente (Veces)	11,3896	19,4960

Al 31 de diciembre de 2011 el comportamiento de este índice respecto a diciembre 2010 presenta una disminución, y se debe principalmente al aumento de los pasivos corrientes, el rubro que refleja esta variación es "Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes".

1.2 RAZON ÁCIDA

CONCEPTO	31-12-2011	31-12-2010
Razón Acida (Veces)	*11,3896*	*19,4960*

La razón acida se mantiene igual respecto a la liquidez corriente, ya que se consideran los activos corrientes de fácil liquidez.

2. ENDEUDAMIENTO

CONCEPTO	31-12-2011	31-12-2010
2.1 Razón de endeudamiento sobre el patrimonio (%)	*0,19*	*0,11*
2.2 Proporción de endeudamiento:		
2.2.1 Pasivos Corrientes sobre endeudamiento total (%)	*91,41*	*100,00*
2.2.2 Pasivos no Corrientes sobre endeudamiento total (%)	*8,59*	*0,00*
2.3 Cobertura de costos financieros (veces):	*0,23*	*0,48*

En el año 2011, las obligaciones de la sociedad se concentran en el corto plazo.

El endeudamiento sobre el patrimonio correspondiente a 0,19% (31.12.2011) y 0,11% (31.12.2010) muestra un compromiso controlado respecto de las obligaciones mantenidas con terceros.

Respecto a la cobertura de costos financieros el índice disminuye principalmente por el efecto del resultado del ejercicio.

3. ACTIVIDAD

CONCEPTO	31-12-2011	31-12-2010
3.1 Total de activos(M$)	*12.704.107*	*12.664.536*
3.1.1 Inversiones (M$)	*9.482*	*10.591*
3.1.2 Enajenaciones (M$)	*0*	*0*

La sociedad, tal como se ha manifestado en el pasado, no presenta un plan de inversiones específico. Las operaciones de inversiones y enajenaciones realizadas por la sociedad, se efectuaron con el objeto de mejorar las actividades propias del giro.

4. RESULTADOS

Detalle	31-12-2011	31-12-2010
4.1.1 Ingresos de explotación:	*517.257*	*453.608*
4.1.2 Costos de Explotación:	*-11.624*	*0*
4.1.3 Resultado Operacional:	*106.555*	*134.105*
4.1.4 Gastos Financieros:	*-963*	*-330*
4.1.5 Resultado no operacional:	*-75.222*	*-73.364*
4.1.6 Resultado antes de impuesto	*31.333*	*60.741*
4.1.7 Utilidad (pérdida) después de impuesto	*29.250*	*60.741*

Resultado operacional: La sociedad concentra su operación en el arriendo del bien inmueble, los servicios de banquetería, y otros. A la fecha el 43,15% de los ingresos corresponden al rubro de arriendo de inmueble, el 39,59% corresponde al rubro de servicio de banquetería, y el 17,24% a otros.

La variación negativa en los resultados operacionales respeto del periodo 2010 se explican en la generación de costos de ventas, y aumento de gastos de administración y ventas.

5. RENTABILIDAD

DETALLE	31/12/2011	31/12/2010
5.1 Rentabilidad del patrimonio (%):	0,23%	0,48%
5.2 Rentabilidad del activo (%):	0,23%	0,48%
5.3 Rendimiento de activos operacionales (%):	0,25%	0,52%
5.4 Utilidad por acción ($)	0,02318	0,04814
5.5 Retorno de dividendos:	0	0
5.6 activos operacionales	11.561.813	11.686.402
5.7 Cobertura Gastos Financieros	*233,41*	*773,98*
5.8 Resultado Operacional	*106.555*	*134.105*
5.9 Deprec. y amortiz.	*118.221*	*121.310*
5.10 Gasto Financiero	*963*	*330*

* Se ha considerado como activos operacionales los activos corrientes totales y activos fijos totales.

6. ANÁLISIS DE DIFERENCIAS

6.1 Valores libro con valores económicos y de mercado

Para los ítems de Propiedad, planta y equipos (activos fijos), la Sociedad ha considerado el costo corregido bajo los principios contables generalmente aceptados en Chile como costo atribuido a la fecha de transición, ya que éste es comparado con su costo o costo depreciado bajo NIIF.

6.2 Variaciones significativas del mercado

La sociedad no cuenta con información suficiente y fidedigna que nos permita precisar los cambios ocurridos en la industria en la que participa a al fecha.

7. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LOS COMPONENTES DEL FLUJO

Flujo de Efectivo	31/12/2011	31/12/2010	Variación	Dic 2011 -2010
	M$	M$	M$	M$
Actividades de operación	183.566	127.060	56.506	44%
Actividades de inversión	-185.009	-148.675	-36.334	24%
Actividades de Financiamiento	0	0	0	0%
Flujo neto del periodo	-1.443	-21.615	20.172	-93%

Durante el periodo enero a diciembre de 2011, Estadio Israelita S.A. generó un flujo neto total negativo de M$(1.443), explicado principalmente por los flujos de Inversión de origen relacionados.

8. ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO

Considerando que la principal actividad de la sociedad gira entorno al negocio de la Industria Deportiva y Cultural, los principales riesgos de mercado que enfrenta son el riesgo tipo de cambio y riesgo de la tasa de interés.

Riesgo de la Tasa de Interés y Tipo de Cambio

Desde este punto de vista la Sociedad no mantiene deudas significativas con entidades bancarias o financieras, por lo que no está sujeta a riesgos de tipo cambiarios.

Estadio Israelita S.A. no cuenta con contratos de derivados financieros que permitan disminuir el riesgo cambiario o la fluctuación de la tasa de interés, dado que opera principalmente con financiamiento propio de flujo de sus ingresos por ventas o proveniente de su casa Matriz.

ANALISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
CONSOLIDADO
ESTADIO ISRAELITA S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificado	31/12/2011	31/12/2010	Variaciones 2011-2010
Estado de Situación Financiera Clasificado			
Activos			
Activos, Corriente			
Activos Corrientes en Operación, Corriente			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	1.840	3.283	-1.443
Otros activos financieros, corrientes			
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto, Corriente	6.141	26.490	-20.349
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	208.234	200.402	7.832
Inventarios			
Activos por impuestos, corrientes	36.316	41.463	-5.147
Activos, Corriente, Total	252.531	271.638	-19.107
Activos, No Corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	934	1.211	-277
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente	1.141.360	976.923	164.437
Inversiones en Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación			
Activos Intangibles, Neto			
Plusvalía			
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	11.309.282	11.414.764	-105.482
Propiedades de Inversión			
Activos por Impuestos Diferidos			
Activos, No Corrientes, Total	12.451.576	12.392.898	58.678
Activos, Total	12.704.107	12.664.536	39.571

Estado de Situación Financiera Clasificado	31/12/2011	31/12/2010	Variaciones 2011-2010
Patrimonio Neto y Pasivos			
Pasivos, Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	829	0	829
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	21.239	557	20.682
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente			
Provisiones, Corriente	0	13.376	-13.376
Pasivos por Impuestos, corrientes	104	0	104
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes			
Otros pasivos no financieros, corrientes			
Pasivos, Corrientes, Total	22.172	13.933	8.239
Pasivos, No Corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes			
Otras cuentas por pagar, no corrientes			
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente			
Pasivo por impuestos diferidos			
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.083	0	2.083
Pasivos, No Corrientes, Total	2.083	0	2.083
Patrimonio Neto			
Patrimonio Neto Atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Patrimonio Neto de Controladora			
Capital Emitido	3.857.901	3.857.901	0
Otras Reservas	-1.747.794	-1.777.043	29.249

Resultados Retenidos (Pérdidas Acumuladas)	10.569.745	10.569.745	0
Patrimonio Neto Atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Patrimonio Neto de Controladora			
Participaciones Minoritarias			
Patrimonio Neto, Total	12.679.852	12.650.603	29.249
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	12.704.107	12.664.536	39.571

Estado de Resultados Por Función	**ACUMULADO**	
	01/01/2011 31/12/2011	**01/01/2010 31/12/2010**
Estado de Resultados Integrales		
Estado de Resultados		
Ingresos Ordinarios, Total	517.257	453.608
Costo de Ventas	-11.624	0
Margen bruto	505.633	453.608
Otros ingresos, por función		
Gastos de Administración	-399.078	-319.503
Otras ganancias (pérdidas)	-74.517	-73.901
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación		
Diferencias de cambio	0	-104
Resultados por Unidades de Reajuste	258	971
Otras Ganancias (Pérdidas)		
Ingresos Financieros		
Costos Financieros	-963	-330
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto		
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias	-2.083	0
Ganancia (Pérdida)	29.250	60.741
Ganancia (Pérdida) atribuible a tenedores de instrumentos de participación en el		
patrimonio neto de la controladora y participación minoritaria (presentación)		
Ganancia (Pérdida) atribuible a tenedores de instrumentos de participación en el		
patrimonio neto de la controladora	29.250	60.741
Ganancia (Pérdida) atribuible a participación minoritaria		
Ganancia (Pérdida)	29.250	60.741
Otros Ingresos y Gastos con Cargo o Abono en el Patrimonio Neto		
activos financieros disponibles para la venta		
Ajustes por Conversión		
otros ajustes al patrimonio neto		
Otros Ingresos y Gastos con Cargo o Abono en el Patrimonio Neto, Total		
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales, Total	29.250	60.741
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales Atribuibles a		
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales Atribuible a los Accionistas Mayoritarios	29.250	60.741
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales Atribuible a Participaciones Minoritarias		
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales, Total	29.250	60.741

Estado de Situación Financiera Clasificado	31/12/2011	31/12/2010
Estado de Situación Financiera Clasificado		
Activos		
Activos, Corriente		
Activos Corrientes en Operación, Corriente		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	0,01%	0,03%
Otros activos financieros, corrientes	0,00%	0,00%
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto, Corriente	0,05%	0,21%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	1,64%	1,58%
Inventarios	0,00%	0,00%
Activos por impuestos, corrientes	0,29%	0,33%
Activos, Corriente, Total	1,99%	2,14%
Activos, No Corrientes		
Otros activos financieros, no corrientes	0,01%	0,01%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente	8,98%	7,71%
Inversiones en Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación	0,00%	0,00%
Activos Intangibles, Neto	0,00%	0,00%
Plusvalía	0,00%	0,00%
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	89,02%	90,13%
Propiedades de Inversión	0,00%	0,00%
Activos por Impuestos Diferidos	0,00%	0,00%
Activos, No Corrientes, Total	98,01%	97,86%
Activos, Total	100,00%	100,00%

Estado de Situación Financiera Clasificado	31/12/2011	31/12/2010
Patrimonio Neto y Pasivos		
Pasivos, Corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	0,01%	0,00%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	0,17%	0,00%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	0,00%	0,00%
Provisiones, Corriente	0,00%	0,11%
Pasivos por Impuestos, corrientes	0,00%	0,00%
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	0,00%	0,00%
Otros pasivos no financieros, corrientes	0,00%	0,00%
Pasivos, Corrientes, Total	0,17%	0,11%
Pasivos, No Corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	0,00%	0,00%
Otras cuentas por pagar, no corrientes	0,00%	0,00%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente	0,00%	0,00%
Pasivo por impuestos diferidos	0,00%	0,00%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	0,02%	0,00%
Pasivos, No Corrientes, Total	0,02%	0,00%
Patrimonio Neto		
Patrimonio Neto Atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Patrimonio Neto de Controladora		
Capital Emitido	30,37%	30,46%
Otras Reservas	-13,76%	-14,03%
Resultados Retenidos (Pérdidas Acumuladas)	83,20%	83,46%
Patrimonio Neto Atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Patrimonio Neto de Controladora	0,00%	0,00%

Participaciones Minoritarias	0,00%	0,00%
Patrimonio Neto, Total	99,81%	99,89%
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	100,00%	100,00%

Estado de Resultados Por Función	**ACUMULADO**	
	01/01/2010 31/12/2011	**01/01/2010 31/12/2010**
Estado de Resultados Integrales		
Estado de Resultados		
Ingresos Ordinarios, Total	100,00%	100,00%
Costo de Ventas	-2,25%	0,00%
Margen bruto	102,25%	100,00%
Gastos de Administración	-77,15%	-61,77%
Otros Gastos Varios de Operación	-14,41%	-14,29%
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación	0,00%	0,00%
Diferencias de cambio	0,00%	-0,02%
Resultados por Unidades de Reajuste	0,05%	0,19%
Otras Ganancias (Pérdidas)	0,00%	0,00%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	0,00%	0,00%
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias	-0,40%	0,00%
Ganancia (Pérdida)	5,65%	11,74%
Estado de Otros Resultados Integrales		
Ganancia (Pérdida)	5,65%	11,74%
Otros Ingresos y Gastos con Cargo o Abono en el Patrimonio Neto		
activos financieros disponibles para la venta	0,00%	0,00%
Ajustes por Conversión	0,00%	0,00%
Otros Ingresos y Gastos con Cargo o Abono en el Patrimonio Neto, Total	0,00%	0,00%
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales, Total	5,65%	11,74%
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales Atribuibles a		
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales Atribuible a los Accionistas Mayoritarios	5,65%	11,74%
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales Atribuible a Participaciones Minoritarias	0,00%	0,00%
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales, Total	5,65%	11,74%

RAZONES FINANCIERAS	**31/12/2011**	**31/12/2010**
Numero de Acciones	403.757	403.757
Utilidad por Acción	72,44456	150,43950
Valor Libro	31.404,66	31.332,22

CONCEPTO	**31/12/2011**	**31/12/2010**
Liquidez Corriente (Veces)	11,3896	19,496
Razón Acida (Veces)	11,3896	19,4960
Pasivo Exigible / Patrimonio (%)	0,19%	0,11%

Pasivos Corrientes / Deuda Total %	91,41%	100,00%
Pasivos no Corrientes / Deuda Total %	8,59%	0,00%
Utilidad Neta / Patrimonio (%)	0,23%	0,48%
Utilidad Neta / Activo Total (%)	0,23%	0,48%
Utilidad Neta / Ventas (%)	5,65%	13,39%
Utilidad por Acción ($)	72,44	150,44
Capital de Trabajo (M$)	230.359	257.705
Pasivo Exigible (M$)	24.255	13.933
Deuda Corto Plazo (M$)	22.172	13.933
Deuda Largo Plazo (M$)	2.083	0
Patrimonio (M$)	12.679.852	12.650.603
Activo Fijo Neto (M$)	11.309.282	11.414.764
Total Activos (M$)	12.704.107	12.664.536
RESULTADOS		
Ingresos de Explotación (M$)	517.257	453.608
Costos de Explotación (M$)	-11.624	0
Margen de Explotación (M$)	505.633	453.608
Gastos de Administr. y Vtas. (M$)	-399.078	-319.503
Utilidad (Perdida) del Ejercicio (M$)	29.250	60.741

DETALLE	**31/12/2011**	**31/12/2010**
5.1 Rentabilidad del patrimonio (%):	0,23%	0,48%
5.2 Rentabilidad del activo (%):	0,23%	0,48%
5.3 Rendimiento de activos operacionales (%):	0,25%	0,52%
5.4 Utilidad por acción ($)		
5.5 Retorno de dividendos:	0,02318	0,04814
5.6 activos operacionales	11.561.813	11.686.402
5.7 Cobertura Gastos Financieros	*233,41*	*773,98*
5.8 Resultado Operacional	*106.555*	*134.105*
5.9 Deprec. y amortiz.	*118.221*	*121.310*
5.10 Gasto Financiero	*963*	*330*