Análisis razonados de los Estados Financieros al 30 de Junio de 2012 (En miles de Pesos)

1. Índices de Liquidez

1.1 Liquidez Corriente

Activo Circulante 28.273
---------- = ---------- = 0,64 veces
Pasivo Circulante 43.786

COMENTARIO: Este índice señala la cantidad de recursos que dispone la empresa para hacer frente a los compromisos de corto plazo. Al cierre de Junio de 2012, se dispone de $ 0,64 por cada peso que se debe en el corto plazo, para hacer frente a dicha deuda.

1.2 Razón Acida

Fondos Disponibles 15.924
---------- = ---------- = 0,36 veces
Pasivo Circulante 43.786

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 Junio de 2012, se dispone de $ 0,36 del circulante disponible por cada peso que se debe en el corto plazo.

2. Índices de Endeudamiento

2.1 Razón de Endeudamiento

Pasivo Exigible 43.786
---------- = ---------- = 0,14 veces
Patrimonio 312.575

COMENTARIO: Esta razón mide la proporción existente de financiamiento entre terceros y los dueños. Se puede apreciar que al cierre de Junio de 2012, por cada peso de Patrimonio, existen $ 0,14 de deuda con terceros.

2.2 Proporción de la Deuda a Corto y Largo Plazo en Relación de la Deuda Total Marzo

DEUDA	30.06.2012	%	30.06.2011	%
Corto Plazo	29.637	0.12	27.438	0.11
Largo plazo	211.140	99.88	232.909	99.89
Total	240.777	100	260.347	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.

3. Actividad

3.1 Con respecto con igual período del ejercicio anterior

	30/06/2012 M$	31/12/2011 M$
Total Activos	567.501	587.102

4. Resultados

4.1 Ingresos y Costos de Explotación: al 30 de Junio de 2012 y 2011, los Ingresos Operacionales ascienden a M$ 30.361 y M$ 28.674.

4.2 R.A.I.I.D.A.I.E: Junio 2012 M$ 3.493 y Junio 2011 M$ 6.093

4.3 Utilidad (pérdida) después de impuesto: Junio 2012 M$ 3.493 y Junio 2011 M$ 6.093.

5. Rentabilidad

5.1 Rentabilidad del Patrimonio

$$\frac{\text{Utilidad/Pérdida}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{3.493}{312.575} = 0{,}01\%$$

COMENTARIO : Esta razón esta definida como la razón de utilidad (pérdida) del ejercicio a patrimonio promedio y refleja la tasa de rentabilidad del patrimonio promedio. Se puede apreciar a Junio de 2012 una tasa de 0,01%.

5.2 Rentabilidad del Activo

$$\frac{\text{Utilidad/Pérdida}}{\text{Activos Promedio}} = \frac{3.493}{567.501} = 0{,}006\%$$

COMENTARIO : Esta razón está definida como la razón de utilidad (pérdida) del ejercicio a activos promedio y refleja la tasa de rentabilidad de los activos promedio. El resultado de este índice es de 0,006%.

5.3 Resultado por Acción

$$\frac{\text{Utilidad /Pérdida}}{\text{No. Acciones Suscritas y Pagadas}} = \frac{3.493}{19.024{,}914} = 0.18$$

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 $3.493.- por cada una de las 19.024.914 acciones suscritas y pagadas al 30 de junio de 2012.

5.4 Retorno de Dividendos

COMENTARIO : No aplicable, la empresa no ha incurrido en pagos de dividendos al 30 de Junio de 2012.

ANALISIS

1 Variaciones del mercado

Por ser un rubro de arrendamiento y contar con contratos reajustables, no es comparable con el mercado, sin embargo los valores de arrendamiento son similares a otros edificios del sector.

2. Principales componentes de los flujos netos

2.1. De Inversión

El único componente es la incorporación de activos fijos e inversiones en instrumentos financieros.

2.2. De financiamiento

El único componente son los pagos de deudas empresas relacionadas y préstamos Banco de Chile.

2.3. Análisis de riesgos del mercado

No existe riesgo de mercado por ser contratos de arrendamiento.

Del análisis efectuado anteriormente y teniendo en cuenta los compromisos futuros, la sociedad está en condiciones financieras de dar cumplimiento a los compromisos contraídos con terceros.