Análisis razonados de los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2011 (En miles de Pesos)

1. Índices de Liquidez

1.1 Liquidez Corriente

Activo Circulante 27.793
---------- = ---------- = 0,65 veces
Pasivo Circulante 43.019

COMENTARIO: Este índice señala la cantidad de recursos que dispone la empresa para hacer frente a los compromisos de corto plazo. Al cierre de Diciembre de 2011, se dispone de $ 0,65 por cada peso que se debe en el corto plazo, para hacer frente a dicha deuda.

1.2 Razón Acida

Fondos Disponibles 15.572
---------- = ---------- = 0,36 veces
Pasivo Circulante 43.019

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 Diciembre de 2011, 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 43.019
---------- = ---------- = 0,14 veces
Patrimonio 309.082

COMENTARIO: Esta razón mide la proporción existente de financiamiento entre terceros y los dueños. Se puede apreciar que al cierre de Diciembre de 2011, 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	31.12.2011	%	31.12.2010	%
Corto Plazo	43.019	0.16	38.344	0.14
Largo plazo	222.779	99.83	241.871	99.86
Total	265.798	100	280.215	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

	31/12/2011 M$	31/12/2010 M$
Total Activos	574.880	582.698

4. Resultados

4.1 Ingresos y Costos de Explotación: al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, los Ingresos Operacionales ascienden a M$ 98.128 y M$ 91.018.

4.2 R.A.I.I.D.A.I.E: Diciembre 2011 M$ 6.599 y Diciembre 2010 M$ 8.276

4.3 Utilidad (pérdida) después de impuesto Diciembre 2011 M$ 6.599 y Diciembre 2010 M$ 8.276.

5. Rentabilidad

5.1 Rentabilidad del Patrimonio

Utilidad/Pérdida 6.599
---------- = ---------- = 0,021%
Patrimonio promedio 309.082

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 Diciembre de 2011 una tasa de 0,021%.

5.2 Rentabilidad del Activo

Utilidad/Pérdida 6.599
---------- = ---------- = 0,011%
Activos Promedio 574.880

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 0,011%.

5.3 Resultado por Acción

Utilidad /Pérdida 6.599
---------- = ---------- = 0.35
No. Acciones Suscritas y Pagadas 19.024,914

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 $ 6.599.- por cada una de las 19.024.914 acciones suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2011.

5.4 Retorno de Dividendos

COMENTARIO : No aplicable, la empresa no ha incurrido en pagos de dividendos al 31 de Diciembre de 2011.

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.