Walmart Chile Inmobiliaria

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

1. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCION	31-12-2011 M$	31-12-2010 M$	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	116.285.238	98.888.138	17,6%
Ganancia bruta	116.285.238	98.888.138	17,6%
Gastos de Administración	(42.794.364)	(28.332.721)	51,0%
Ganancia (Pérdida) antes de impuesto	65.904.126	62.374.351	5,7%
Ganancia (Pérdida)	52.329.892	56.505.321	-7,4%

El resultado al 31 de diciembre 2011 presenta una utilidad líquida de $52.330 millones frente a $56.505 millones de utilidad a igual ejercicio de 2010, lo que representa un disminución de un 7,4%.

1.1 INGRESOS ORDINARIOS DE LA OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2011 los ingresos de actividades ordinarias fueron de $116.285 millones frente a los $98.888 millones al 31 de diciembre de 2010, lo que significó un aumento con respecto al año anterior de un 17,6%.

Este incremento surge por el mejoramiento de los ingresos de su actividad y la incorporación de nuevos locales comerciales arrendados tanto relacionados como de terceros.

1.2 GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración para el ejercicio enero-diciembre 2011 fueron $42.794 millones, representando un aumento de 51,0% en comparación con los $28.333 millones, para el mismo ejercicio de 2010, producto principalmente por el gasto de remuneraciones, mayor depreciación y nuevos contratos de arriendos inmobiliarios a terceros respecto al año anterior, producto del incremento de locales.

2. ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL

Los principales indicadores financieros del balance general al 31 de diciembre de 2011 y 2010 son los siguientes:

ESTADOS RESUMIDOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS	31-12-2011 M$	31-12-2010 M$	Variación % 31-12-2010 v/s 31-12-2011
ACTIVOS CORRIENTES	177.704.173	108.905.992	63,2%
ACTIVOS NO CORRIENTES	875.584.113	842.604.343	3,9%
TOTAL DE ACTIVOS	**1.053.288.286**	**951.510.335**	**10,7%**
PASIVOS CORRIENTES	193.553.646	129.247.767	49,8%
PASIVOS NO CORRIENTES	193.027.169	138.504.070	39,4%
PATRIMONIO TOTAL	666.707.471	683.758.498	-2,5%
TOTAL DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	**1.053.288.286**	**951.510.335**	**10,7%**

PRINCIPALES INDICADORES	31-12-2011	31-12-2010
Indices de Liquidez		
Liquidez Corriente (Veces) (Activo Corrientes/Pasivo Corrientes)	0,92	0,84
Razón ácida (Veces) (Fondos Disponible/Pasivo Corrientes)	0,004	0,044
Pasivo exigible / total de activos	0,37	0,28
Pasivo exigible / Patrimonio	0,58	0,39
Pasivo exigible corriente (%)	50,07	48,27
Pasivo exigible no corriente (%)	49,93	51,73

Indices de Endeudamiento

Razón de Endeudamiento (%) Pasivo Corriente/Patrimonio	29,03	18,90
Proporción deuda corriente (%) (Deuda corriente/Deuda Total)	5,30	4,72

PRINCIPALES INDICADORES		31-12-2011	31-12-2010
Indices de Eficiencia y Rentabilidad			
Margen Operacional (%) (Resultado Operacional sobre Ingresos de actividades ordinarias)		56,67	63,08
Rentabilidad del patrimonio (%) (Ganancia (perdida) sobre patrimonio)		7,85	8,26
Rentabilidad del activo (%) (Ganancia (perdida) sobre total de activos)		4,97	5,94
Utilidad por acción (Ganancia (perdida)/ N° acciones pagadas)	M$	217,08	234,40
Ganancia (Pérdida)	M$	52.329.892	56.505.321
Ingreso de actividades oridinarias	M$	116.285.238	98.888.138
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos	M$	65.904.126	62.374.351

2.1 ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2011, el total de activos ascendieron a $1.053.288 millones frente a M$951.510 millones al 31 de diciembre 2010, lo que representó un aumento de 10,7%. Este aumento se debe principalmente al incremento en las cuentas por cobrar a entidades relacionadas, al aumento de los deudores comerciales y a la incorporación de activos fijos por la apertura de nuevos locales.

2.2 PASIVOS

El pasivo exigible al 31 de diciembre de 2011, fue de $386.581 millones frente a $267.752 millones al 31 de diciembre de 2010, lo que representó un aumento de un 44,4%. Esto se debe principalmente al aumento experimentado en las cuentas por pagar a entidades relacionadas y al aumento en las cuentas por pagar comerciales.

2.3 RENTABILIDAD

La Rentabilidad medida como el porcentaje entre la Utilidad y el Patrimonio Total asciende a 7,85% en el 2011 frente a un 8,26% en 2010. Esta variación se explica principalmente a la menor utilidad que se presenta en el ejercicio 2011 respecto al ejercicio de 2010.

2.4 ENDEUDAMIENTO

El índice que mide el Pasivo Exigible sobre el Patrimonio Total es de 0,39 veces en 2010 y de 0,58 veces en el 2011, lo que representa un aumento de un 48,72%, producto de mayor deuda.

2.5 LIQUIDEZ

El índice de liquidez corriente fue de 0,92 veces al 31 de diciembre del 2011 frente a 0,84 veces al 31 de diciembre de 2010. Esta variación se explica por el incremento del activo corriente generado principalmente por el aumento en las cuentas por cobrar a entidades relacionas.

2.6 RAZON ACIDA

El índice de razón ácida disminuyo de 0,044 veces al 31 de diciembre de 2010 a 0,004 veces al 31 de diciembre de 2011.

3. VALOR LIBRO ECONOMICO DE LOS ACTIVOS

Los activos se presentan valorizados de acuerdo a principios y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Basada en estimaciones y proyecciones, hemos revisado el valor de las propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión, activos intangibles distintos de plusvalía y otros activos no financiero mantenidos y utilizados a largo plazo, para determinar si ha habido una disminución permanente del

valor de los mismos, cuando los hechos o circunstancias hayan indicado que el valor contable de estos activos puede ser irrecuperable. En todo caso, la política de la Sociedad es ajustar los deterioros para todos los activos antes mencionados que han sido descontinuados. Cuando el valor de un activo no financiero es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante reconocimiento de pérdidas por deterioro, al 31 de diciembre de 2011 se reconocieron M$1.151 por concepto de Propiedades, Plantas y Equipos, al 31 de diciembre 2010 no existen bienes en estas condiciones.

Asimismo, la Administración no tiene proyectos, planes o intenciones que puedan afectar en forma significativa valorización o clasificación de los activos en los Estados Financieros.

4. PRINCIPALES COMPONENTES DEL ESTADO DE FLUJO EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	31-12-2011 M$	31-12-2010 M$	Variación %
Flujo neto originado actividades de operación	77.568.672	95.846.490	-19,1%
Flujo neto originado actividades de inversión	(70.616.279)	(39.937.545)	-76,8%
Flujo neto originado actividades de financiamiento	(11.834.539)	(53.690.474)	78,0%
Incremento (decremento)neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(4.882.146)	2.218.471	-320,1%

La Sociedad generó durante el período, un flujo neto negativo de $4.882 millones, el que se descompone de la siguiente manera:

Las actividades de la operación generaron un flujo neto positivo de $77.569 millones, el que se explica por la utilidad del período de $52.331 millones, más los cargos netos de resultados que no representan flujo de efectivo por $65.035 millones, menos la variación de activos y pasivos que afectan al flujo de la operación por $39.797 millones.

Las actividades de financiamiento originaron un flujo neto negativo de $11.835 millones, producido por el neto entre la obtención y pago de préstamos de entidades relacionadas y los pagos de obligaciones con el público y pagos de dividendos.

Las actividades de inversión generaron un flujo neto negativo de $70.616 millones el que se explica básicamente por el desembolso y la incorporación de activos fijos y préstamos a entidades relacionadas.