ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ANALISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE 2010

I. RESUMEN GENERAL

Los estados financieros consolidados de Rebrisa S.A. al 31 de diciembre de 2010 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) teniendo en consideración la totalidad de los principios, normas contables y criterios de valorización de aplicación obligatoria, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada de Rebrisa S.A. y Filiales y los resultados de sus operaciones, los cambios del patrimonio neto y los flujos de efectivo consolidados por el períodos terminado en esa fecha.

1.1 ANALISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Resultados por función-Resumido (M$)	**diciembre-10**	**diciembre-09**	**Variación $**	**Variación %**
Ingresos de actividades ordinarias, Total	6.240.007	5.268.023	971.984	18%
Costo de Ventas	(4.451.362)	(3.992.428)	(458.934)	11%
MARGEN BRUTO	**1.788.645**	**1.275.595**	513.050	40%
Gastos de Administración	(1.359.501)	(1.177.190)	(182.311)	15%
Otras Ganancias (Pérdidas)	(61.845)	299.921	(361.766)	(121%)
Ingresos Financieros	3.108	220.787	(217.679)	(99%)
Costos Financieros (de actividades no financieras)	(523.730)	(575.170)	51.440	(9%)
Diferencia de Cambio	4.123	2.828	1.295	46%
Resultados por unidades de reajuste	(120.526)	450.834	(571.360)	(127%)
Ganancia (Pérdida) antes de impuesto	**(269.727)**	**497.605**	(767.332)	(154%)
Gasto por Impuesto a las Ganancias	(23.472)	(44.201)	20.729	(47%)
Pérdida (Ganancia)	**(293.199)**	**453.403**	(746.602)	(165%)

Rebrisa presenta Ingresos consolidados al 31 de diciembre de 2010 por MM$ 6.240.007, un 18% mayor a los MM$ 5.268.025 de igual periodo anterior. Icho aumento se explica principalmente por el aumento en las ventas de la filial Inmobiliaria Renta Rebrisa SA., debido a la transformación del centro de bodegaje en tiendas outlet de marcas Premium.

El resultado muestra una pérdida de MM$ 293.199, comparado con una utilidad de MM$ 453.403 de igual periodo anterior, esto se explica por los ajustes de IFRS aplicados al ejercicio 2009: Amortización Utilidad diferida leasing principalmente en MM$ 389.622, el reconocimiento de valor justo del swap de la filial Inmobiliaria Renta Rebrisa con el Banco Internacional de MM$ 200.635. Además de todos estos ajustes se considero en el año 2009 el abono a resultado por el reverso de corrección monetaria aplicada a los estados financieros en norma chilena.

Durante el ejercicio 2010 en el resultado de la filial Seguridad y Telecomunicaciones se reconoció intereses bancarios por MM$ 70.609 por el swap del Corpbanca.

En el activo las partidas significativas que afectaron fue la adquisición del modulo 9 del condominio Buenaventura para la filial de Inmobiliaria Renta Rebrisa y el cierre de la primera etapa del modulo de la obra que está en curso.

Se ha observado un incremento en los arriendos de módulos del condominio Buenaventura Premium, debido a la gran demanda del sector donde está ubicado el condominio.

1.2 INGRESOS POR LINEA DE NEGOCIO

Ingresos por líneas de negocio (M$)	**diciembre-10**	**% Partic.**	**diciembre-09**	**% Partic.**	**Variación**	
					$	**%**
Servicios de Sistema de monitoreo de seguridad	4.144.645	66%	3.741.682	71%	402.963	11%
Venta de artículos de seguridad	537.664	9%	401.976	8%	135.688	34%
Arriendo de bienes inmuebles	913.308	15%	601.490	11%	311.818	52%
Servicios Logísticos de manejo de inventarios	644.391	10%	522.876	10%	121.515	23%
Total	**6.240.007**	**100%**	**5.268.024**	**100%**	**971.983**	**18%**

1.3 ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Estado de situación financiera Clasificado-Resumido (M$)	diciembre-10	diciembre-09	Variación $	Variación %
ACTIVOS, CORRIENTES				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	290.650	340.881	-50.231	(15%)
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto, Corriente	813.771	796.781	16.990	2%
Documentos por cobrar Entidades relacionadas	54.559	47.573	6.986	15%
Inventarios	167.288	167.488	-200	(0%)
Pagos Anticipados, Corriente	11.159	10.128	1.030	10%
Cuentas por cobrar por Impuestos Corrientes	14.371	4.654	9.717	209%
Otros Activos, Corriente	96.115	68.576	27.539	40%
ACTIVOS, NO CORRIENTES				
Otros Activos financieros, No Corriente	141.391	204.788	-63.396	(31%)
Cuentas por cobrar a Entidades Relacionadas, No Corrientes	221.258	129.758	91.500	71%
Intangibles, Neto	1.841.874	1.657.143	184.731	11%
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	763.431	283.064	480.367	170%
Propiedades de Inversión	6.953.688	6.686.274	267.413	4%
Impuestos Diferidos por Cobrar No Corriente	1.708.253	1.522.132	186.121	12%
Otros Activos, No Corriente	18.951	17.607	1.344	8%
ACTIVOS TOTALES	**13.096.758**	**11.936.847**	**1.159.911**	**10%**
PASIVOS, CORRIENTES				
Préstamos que Devengan Intereses, Corriente	1.198.065	559.276	638.789	114%
Otros Pasivos Financieros, Corriente	300.433	218.261	82.172	38%
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, Corriente	920.991	829.530	91.461	11%
Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, No Corrientes	0	8.377	-8.377	(100%)
Provisiones, Corriente	4.990	8.924	-3.934	(44%)
Cuentas por Pagar por Impuestos Corrientes	125.539	116.582	8.957	8%
Ingresos Diferidos, Corriente	80.843	146.740	-65.897	(45%)
PASIVOS, NO CORRIENTES				
Préstamos que Devengan Intereses, No Corriente	2.591.977	2.358.557	233.420	10%
Otros Pasivos Financieros, No Corriente	2.647.632	2.369.857	277.775	12%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente	566.885	605.080	-38.195	(6%)
Provisiones, No Corriente	119.116	105.266	13.850	13%
Pasivos por Impuestos Diferidos, No Corriente	1.923.251	1.745.345	177.906	10%
Otros Pasivos, No Corriente	88.065	42.880	45.185	105%
PATRIMONIO NETO				
Capital Emitido	14.627.340	14.627.340	0	0%
Otras Reservas	-336.429	-336.429	0	0%
Resultados Retenidos (Pérdidas Acumuladas)	-11.468.741	-11.922.141	453.401	(4%)
(Pérdida) Utilidad del ejercicio	-293.199	453.403	-746.602	(165%)
PASIVOS Y PATRIMONIO TOTALES	**13.096.758**	**11.936.847**	**1.159.911**	**10%**

1.4 ANALISIS COMPARATIVO Y EXLICACION DE LAS PRINCIPALES TENDENCIAS

Los resultados a Diciembre 2010 de Rebrisa muestran una pérdida del ejercicio de MM$ 293.199, que se explica por:

a) LIQUIDEZ

- Liquidez corriente

Diciembre 2010	Diciembre 2009
0,55	0,76

La disminución de este índice respecto a diciembre 2009, se debe a un aumento de los deudores comerciales e inventarios (en el rubro activos corrientes), contra un aumento mayor de los pasivos corrientes específicamente en adquisición de préstamos de entidades financieras y en cuentas por pagar comerciales (otros pasivos financieros corrientes).

- Razón Ácida

Diciembre 2010	Diciembre 2009
0,49	0,67

La baja de este indicador se debe a que, el aumento de los activos corrientes sin los inventarios, específicamente en deudores comerciales, es menor al aumento de los pasivos corrientes "cuentas por pagar".

b) ENDEUDAMIENTO

- Razón de endeudamiento

Diciembre 2010	Diciembre 2009
0,81	0,76

La razón de endeudamiento presenta un aumento comparado en el año 2009 que se explica por la obtención de préstamos bancarios para financiar la obra de transformación del centro de bodegaje.

- Proporción deuda corriente y no corriente sobre deuda total

Deuda	Diciembre 2010	Diciembre 2009
Corriente	0,25	0,21
No Corriente	0,75	0,79

Estos índices muestran la estructura de pasivos corrientes y no corrientes, expresada como proporción sobre el total de los mismos. En relación a diciembre 2009 la variación se debe al traspaso del pasivo no corriente al corriente y a un incremento en las cuentas por pagar.

c) RENTABILIDAD

- Rentabilidad del Patrimonio

Diciembre 2010	Diciembre 2009
-0,13	0,19

- Rentabilidad del activo

Diciembre 2010	Diciembre 2009
-0,02	0,04

La disminución relativa de este índice se produce por una pérdida de M$ 293.199 a diciembre 2010 a diferencia del 2009 que obtuvo una utilidad de M$ 453.403. Esto se explica por los ajustes de IFRS de Amortización Utilidad diferida leasing aumentando mi resultado y el reconocimiento de valor justo del swap de la filial con el Banco Internacional en el año 2009. Además de todos estos ajustes se considero en el año 2009 el abono a resultado por la reversa de corrección monetaria producida en el 2009.

d) OTROS ANALISIS

Rebrisa S.A. es una Sociedad que tiene un giro social que le permite desarrollar actividades de asesorías e inversiones en diversos sectores de la economía, tanto en el ámbito local como en el extranjero.

Actualmente la empresa ha concentrado sus esfuerzos en el área de seguridad por medio de su Empresa Seguridad y Telecomunicaciones S.A.

De esta forma, la empresa orienta sus esfuerzos comerciales a mercados de los cuales existe un amplio conocimiento por parte de su administración.

Security Sat, ha logrado cumplir, en gran medida, con, los objetivos planteados, posesionando su marca en los segmentos definidos como su mercado objetivo y consolidándose como una alternativa real para el mercado chileno del monitoreo electrónico de seguridad. La estrategia definida para Security Sat, le permitió ingresar rápidamente en esta industria y actualmente ocupa el tercer lugar en términos de tamaño, medido en número de hogares, y es la única empresa que junto al líder del mercado, ofrece una gama de servicios de seguridad amplia, con alternativas de monitoreo de alarmas vía telefónica y radial (inalámbrica), con vehículos de patrullaje y reacción propios, variables claves para la diferenciación de los servicios.

El mercado chileno está liderado por ADT, filial de la empresa norteamericana Tyco FIRE & Security sin embargo, Security Sat, continúa en pleno crecimiento, basado fundamentalmente en su diferenciación de los servicios, lo que es percibido y reconocido por sus clientes.

La filial American Logistic S.A ha logrado rentabilizar sus operaciones en el mercado de los servicios logísticos, a través de la generación de recursos propios para financiar los costos fijos asociados a su unidad básica de operación. Esto a su vez ha ido aumentando sus ingresos en forma constante debido a su rentabilidad en este tiempo.

La filial Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A ha mantenido como única actividad la operación del Condominio Empresarial Buenaventura, a través del arriendo de bodegas, sin embargo en 2009 la administración se planteó como objetivo la transformación de dichas bodegas desde centro de bodegaje, a tiendas destinadas a ser arrendadas para marcas premium, convirtiéndolo en "Buenaventura Premium Outlet". Hoy el sector en que está ubicado el inmueble (comuna de Quilicura) también está cambiando su carácter desde industrial a comercial especializado en tiendas outlet. Al cierre del ejercicio 2010, se encuentra en proceso de término la primera etapa del proyecto que corresponde al edificio de San Ignacio 500.