Razón Social: SERVIHABIT S.A.
RUT: 96.783.540-4

ANÁLISIS RAZONADO

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Para el período comparativo comprendido entre diciembre de 2010 y diciembre de 2009 en término del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del activo de la Empresa correspondiente a una disminución del 4,61%.

Para el período comparativo comprendido entre diciembre de 2010 y diciembre de 2009 en término del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del pasivo corriente de la Empresa correspondiente a una aumento del 63,17%

En el siguiente detalle se muestran indicadores y cifras relevantes:

Indicador Unidad	Unidad	Dic-10	Dic-09	Variación
Liquidez corriente	veces	2,76	4,12	- 49,28
Razón ácida	veces	2,76	4,12	- 49,28
Deuda/Patrimonio	veces	15,32	21,67	- 41,45
Deuda corto plazo/Deuda total	%	20,53	11,79	
Patrimonio		699.237	527.658	24,54
Total Activos		11.409.420	11.961.127	- 4,84

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS.

El resultado de la Empresa para los periodos comparativos entre el 31 de diciembre de 2010 y 2009 presenta un aumento del 445,11%.

Los ingresos de explotación han presentado un aumento del 39,93%, los gastos del personal disminuyeron en un 11,82%, los otros gastos varios de operación han disminuido en un 12,50%.

El detalle del análisis antes realizado es el siguiente

RUBRO ESTADO DE RESULTADO	Dic-10	Dic-09	Variación %
Ingresos de Actividades Ordinarias	1.448.292	1.180.284	22,71
Ingresos Financieros	45.944	0	100,00
Gastos por beneficio a los empleados	-95.221	-105.472	- 9,72
Otros gastos por naturaleza	-1.210.989	-1.331.368	- 9,04
Depreciación y amortización	-2.613	-37.300	- 92,99
Costos Financieros	-8.202	-1664	392,91
Resultado por reajustes	-19.569	9.762	
Impuesto a la Renta	5.728		100,00
Participación Minoritaria	38.949	118.427	
Resultado del ejercicio	210.528	-374.730	

ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

a) La administración del riesgo de la Empresa Matriz y Filial es supervisada por el Directorio, el cual es el responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Empresa.

La Empresa Matriz y Filial han desarrollado una Cultura de Riesgos que estimula el aprendizaje de la organización, la mejora continua y la confianza para que cualquier miembro comunique inmediatamente a sus jefaturas, luego de ocurridos y detectados: incidentes, errores, fallas, problemas, y eventos de riesgos que se materialicen ya sea que causen pérdidas o no.

Riesgo de Crédito: riesgo de pérdida financiera originado en el hecho que un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones, se origina principalmente de los deudores por ventas e instrumentos de inversión de la Empresa.

Los clientes de la empresa Filial, son los patrimonios separados creados por la misma sociedad por lo que no existe riesgo en el cobro de los servicios prestados por administración.

Riesgo de liquidez: corresponde al riesgo que la Empresa no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

La Empresa mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, esto mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de los compromisos de nuestros clientes como así también el cumplimiento en plazo de nuestras obligaciones, esto considerando el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

La Administración de la Empresa realiza gestiones que permite realizar proyecciones de flujos de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de mercado: corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la Empresa o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La empresa no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

b) Debido a la crisis financiera que experimentó la economía mundial y nacional a partir del año 2008 el desarrollo del mercado de leasing se contrajo fuertemente producto del aumento de la escasez relativa de las fuentes de financiamiento y el consiguiente aumento del costo de las mismas y por lado, la drástica reducción en la demanda por bonos securitizados debido al aumento en la rentabilidad de otros instrumentos de renta fija con niveles de riesgo similares o inferiores a las emisiones de deuda respaldada con contratos de leasing habitacional, esto trajo como consigo una disminución en la cantidad de contratos que el mercado nacional generaba en comparación con el mismo período del año anterior. La competencia que enfrenta son las otras empresas de leasing existentes en el mercado. Nuestra sociedad financió durante el año solamente seis contratos de arriendo con promesa de compraventa lo que equivale a una participación de mercado del 0,018% y mantendrá su política de generar nuevos contratos en la medida que efectivamente los pueda financiar.

c) Los principales riesgos a los cuales puede enfrentarse la sociedad son a las políticas financieras que dicta el Banco Central y al crecimiento y desarrollo de la economía del país. Los riesgos de cesantía, fallecimiento y daños a las propiedades de los deudores por leasing están cubiertos por sendos contratos de seguros.