Análisis razonados de los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2013 y sus respectivos comentarios

1. Índices de Liquidez

1.1 Liquidez Corriente

Activo Corriente 1.821.057
---------- = ---------- = 2,30 veces
Pasivo Corriente 791.604

COMENTARIO: Este índice señala la cantidad de recursos que dispone la empresa para hacer frente a los compromisos de corto plazo. Al cierre de Marzo de 2013, se dispone de $ 2,30 por cada peso que se debe en el corto plazo, para hacer frente a dicha deuda.

1.2 Razón Acida

Fondos Disponibles 419.855
---------- = ---------- = 0,53 veces
Pasivo Corriente 791.604

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 Marzo de 2013, se dispone de $ 0,53 del circulante disponible por cada peso que se debe en el corto plazo.

2. Índices de Endeudamiento

2.1 Razón de Endeudamiento

Pasivo Exigible 791.604
---------- = ---------- = 0,19 veces
Patrimonio 4.104.295

COMENTARIO: Esta razón mide la proporción existente de financiamiento entre terceros y los dueños. Se puede apreciar que al cierre de marzo de 2013, por cada peso de Patrimonio, existen $0,19 de deuda con terceros.

Nota: En el pasivo exigible, no se consideran los ingresos anticipados al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

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

DEUDA	Marzo 2013	%	Diciembre 2012	%
Corto Plazo	791.604	100,0	813.897	99,4
Largo plazo	-	0,0	1.726	0,6
Total	**791.604**	**100**	**815.623**	**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.

2.3 Cobertura de Gasto Financiero

No aplica

3. Actividad

3.1 Total de Activos con Indicación de las Inversiones y Enajenaciones de Importaciones Realizadas.

3.2 Rotación de Inventario.

3.3 Permanencia de Inventario.

COMENTARIO: No aplicable, la empresa no ha incurrido en inversiones y tampoco ha enajenado activos de importancia al 30 de septiembre de 2012.

4. Resultados

4.1 Ingresos y Costos de Explotación
Al 31 de marzo de 2013 y 2012, los Ingresos Operacionales ascienden a M$ 120.410 y M$ 174.036.

		Marzo 2013	**Marzo 2012**
4.2	R.A.I.I.D.A.I.E	(199.340)	(130.483)
4.3	Utilidad (pérdida) después de impuesto	(184.044)	(115.802)

5. Rentabilidad

5.1 Rentabilidad del Patrimonio

Utilidad/Pérdida (184.044)
---------- = ---------- = (0,044)
Patrimonio promedio 4.104.295

COMENTARIO: Esta razón está 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 marzo de 2013 una tasa de (0,044%).

5.2 Rentabilidad del Activo

Utilidad/Pérdida (184.044)
---------- = ---------- = (0,037)
Activos Promedio 4.895.899

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 (0,037%).

5.3 Rendimientos Activos Operacionales

Activos operacionales considerados en el cálculo	Diciembre 2012	Diciembre 2012
Efectivo y Equiv. Al Efectivo	419.855	487.631
Otros Activos No. Financ. Corrientes	148.036	175.231
Deuds. Comerciales Corrientes	1.007.488	983.275
Ctas x Cobrar EERR, Corriente	-	24.789
Activos por Imptos, Corriente	32.586	30.611
Total de activos corrientes Mantenidos para la venta	213.092	212.826
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	**1.821.057**	**1.914.363**
Maquinarias y equipos	69.603	68.980
Depreciación	(43.189)	(41.807)
PROP, PLANTAS Y EQUIPOS	**26.414**	**27.173**
Inversiones en Otras Soc.	3.946	3.946
Activos intangibles distintos de la Plusvalía	1.391	1.565
Deudores a Largo Plazo	2.919.800	3.048.920
Activos por Impuestos Diferidos	123.291	107.995
ACTIVOS NO CORRIENTES	**3.048.428**	**3.162.426**
TOTAL ACTIVOS	**4.895.899**	**5.103.962**

$$\frac{\text{Resultado Operacional } (184.044)}{\text{Activos Operacionales } 1.821.057} = (0{,}101)$$

COMENTARIO: Esta razón está definida como la razón de resultado operacional del ejercicio a activos operacionales promedio y refleja la tasa de rentabilidad de los activos operacionales promedio. Se puede apreciar una tasa de 0,070% al 31 de diciembre de 2012.

5.4 Utilidad por Acción

$$\frac{\text{Utilidad } (184.044)}{\text{No. Acciones Suscritas y Pagadas } 340} = (541{,}31)$$

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 $394,93 por cada una de las 340.000 acciones suscritas y pagadas al 31 de marzo de 2013.

5.5 Valor libro de la acción

Patrimonio neto de la controladora 4.104.295
---------- = ---------- = 12.071,46
Número de acciones 340

D.2
a) Análisis de diferencias entre valores libros y valores económicos:
No se presentan diferencias.

D.3
b) Análisis de variaciones más importantes del mercado:
En febrero de 2004, se modificó el D.S. N0 120, de 1995, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En términos generales dichas modificaciones se traducen en que el subsidio habitacional se pagará a todo evento y que las sociedades inmobiliarias podrán optar a un subsidio a la originación de contratos; todo ello impactará favorablemente en el mercado particularmente en el futuro, esperándose un incremento en el número de las operaciones de leasing habitacional en general de las sociedades inmobiliarias y en particular de ésta.

D.4
c) Análisis de riesgo del Mercado:
A contar de las modificaciones introducidas en el D.S N0 120, citado, es posible estimar que el mercado incrementará sus operaciones y en forma consecuente se logrará una mayor consolidación de está alternativa de financiamiento.

En cuanto a riesgos asociados a tasas de interés, tipo de cambio y otros se debe indicar que dada la estabilidad observada en el período y la gestión propia de esta Inmobiliaria; ello no tienen impacto alguno en esta entidad, esperándose una evolución favorable.

D.5
Los flujos netos originados por la operación, tienen su mayor sustento en un incremento en la adquisición de viviendas, como lo expresan los saldos de balance, valores efectivamente pagados en el período, que sumados a una nueva contratación de personal que con lleva incremento en las remuneraciones pagadas y servicios de asesoría que permitieron concretar contratos de arrendamiento, hicieron posible la expansión de operaciones en dicho período, como lo prueba el importante aumento de nuestros saldo por arrendatarios. Dicha conducta operacional significó una mayor aplicación de recursos que se reflejan claramente en el ítem de pago de proveedores y personal de nuestro Flujo Operacional y cuya fuente de financiamiento han sido bancarias como lo refleja el flujo de financiamiento, dicho incremento se ve en el satisfactorio resultado final.