Análisis razonados de los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2014 y sus respectivos comentarios

1. Índices de Liquidez

1.1 Liquidez Corriente

Activo Corriente 2.310.471
---------- = ---------- = 2,32 veces
Pasivo Corriente 994.667

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 2014, se dispone de $ 2,32 por cada peso que se debe en el corto plazo, para hacer frente a dicha deuda.

1.2 Razón Acida

Fondos Disponibles 253.123
---------- = ---------- = 0,25 veces
Pasivo Corriente 994.667

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 2014, se dispone de $ 0,25 del circulante disponible por cada peso que se debe en el corto plazo.

2. Índices de Endeudamiento

2.1 Razón de Endeudamiento

Pasivo Exigible 948.813
---------- = ---------- = 0,23 veces
Patrimonio 4.183.753

COMENTARIO: Esta razón mide la proporción existente de financiamiento entre terceros y los dueños. Se puede apreciar que al cierre de marzo de 2014, por cada peso de Patrimonio, existen $0,23 de deuda con terceros.

Nota: En el pasivo exigible, no se consideran los ingresos anticipados al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

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

DEUDA	Diciembre 2013	%	Diciembre 2013	%
Corto Plazo	994.667	99,6	945.187	99,6
Largo plazo	13.271	0,4	3.626	0,4
Total	**1.007.938**	**100,0**	**748.813**	**100,0**

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 31 de marzo de 2014.

4. Resultados

4.1 Ingresos y Costos de Explotación
Al 31 de marzo de 2014 y 2013, los Ingresos Operacionales ascienden a M$ 164.792 y M$ 120.410.

		Marzo 2014	**Marzo 2013**
4.2	R.A.I.I.D.A.I.E	(87.334)	(199.340)
4.3	Utilidad (pérdida) después de impuesto	(69.394)	(184.044)

5. Rentabilidad

5.1 Rentabilidad del Patrimonio

Utilidad/Pérdida (69.394)
---------- = ---------- = -0,0017
Patrimonio promedio 4.183.753

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 2014 una tasa de -0,17%.

5.2 Rentabilidad del Activo

Utilidad/Pérdida (69.394)
---------- = ---------- = -0,0013
Activos Promedio 5.191.691

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 -0,13%.

5.3 Rendimientos Activos Operacionales

Activos operacionales considerados en el cálculo	Marzo 2014	Diciembre 2013
Efectivo y Equiv. Al Efectivo	253.123	218.633
Otros Activos No. Financ. Corrientes	151.751	159.168
Deuds. Comerciales Corrientes	1.649.784	1.685.417
Ctas x Cobrar EERR, Corriente	9.683	19.700
Activos por Imptos, Corriente	33.175	-
Total de activos corrientes Mantenidos para la venta	212.955	190.538
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	**2.310.471**	**2.299.270**
Maquinarias y equipos	76.435	75.896
Depreciación	(49.240)	(47.621)
PROP, PLANTAS Y EQUIPOS	**27.195**	**28.275**
Otros Activos no fin, no corrientes	115.114	114.324
Activos intangibles distintos de la Plusvalía	465	712
Deudores a Largo Plazo	2.581.529	2.620.402
Activos por Impuestos Diferidos	156.917	138.977
ACTIVOS NO CORRIENTES	**2.854.025**	**2.874.415**
TOTAL ACTIVOS	**5.191.691**	**5.201.960**

$$\frac{\text{Resultado Operacional } (69.394)}{\text{Activos Operacionales } 2.310.471} = 0{,}03$$

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 0,3% al 31 de marzo de 2014.

5.4 Utilidad por Acción

$$\frac{\text{Utilidad } (69.394)}{\text{No. Acciones Suscritas y Pagadas } 340} = (204{,}1)$$

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 -$204,1 por cada una de las 340.000 acciones suscritas y pagadas al 31 de marzo de 2014.

5.5 Valor libro de la acción

Patrimonio neto de la controladora 4.183.753
---------- = ---------- = 12.305,16
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 esta 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.