Análisis razonados de los Estados Financieros
al 30 de junio de 2012 y sus respectivos comentarios

1. Índices de Liquidez

1.1 Liquidez Corriente

Activo Corriente 1.572.252
---------- = ---------- = 2,14 veces
Pasivo Corriente 734.826

COMENTARIO: Este índice señala la cantidad de recursos que dispone la empresa para hacer frente a los compromisos de corto plazo. Al cierre de junio de 2012, se dispone de $ 2,14 por cada peso que se debe en el corto plazo, para hacer frente a dicha deuda.

1.2 Razón Acida

Fondos Disponibles 536.079
---------- = ---------- = 0,73 veces
Pasivo Corriente 734.826

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 junio de 2012, se dispone de $ 0,73 del circulante disponible por cada peso que se debe en el corto plazo.

2. Índices de Endeudamiento

2.1 Razón de Endeudamiento

Pasivo Exigible 735.178
---------- = ---------- = 0,18 veces
Patrimonio 4.185.044

COMENTARIO: Esta razón mide la proporción existente de financiamiento entre terceros y los dueños. Se puede apreciar que al cierre de junio de 2011, por cada peso de Patrimonio, existen $0,18 de deuda con terceros.

Nota: En el pasivo exigible, no se consideran los ingresos anticipados al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

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

DEUDA	Junio 2012	%	Diciembre 2011	%
Corto Plazo	734.826	99,9	798.188	99,4
Largo plazo	352	0,1	4.675	0,6
Total	**735.178**	**100**	**802.863**	**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 31 de marzo de 2012.

4. Resultados

4.1 Ingresos y Costos de Explotación
Al 31 de marzo de 2012 y 2011, los Ingresos Operacionales ascienden a M$ 174.036 y M$ 309.844.

		Junio 2012	**Junio 2011**
4.2	R.A.I.I.D.A.I.E	(11.826)	96.821
4.3	Utilidad (pérdida) después de impuesto	(2.219)	92.180

5. Rentabilidad

5.1 Rentabilidad del Patrimonio

Utilidad/Pérdida (2.219)
---------- = ---------- = (0,0005)
Patrimonio promedio 4.185.044

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 junio de 2012 una tasa de -0,05%.

5.2 Rentabilidad del Activo

Utilidad/Pérdida (2.219)
---------- = ---------- = (0,0004)
Activos Promedio 4.920.222

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 -0,0004%.

5.3 Rendimientos Activos Operacionales

Activos operacionales considerados en el cálculo	Junio 2012	Diciembre 2011
Efectivo y Equiv. Al Efectivo	536.079	363.301
Otros Activos No. Financ. Corrientes	196.750	152.563
Deuds. Comerciales Corrientes	612.748	549.178
Ctas x Cobrar EERR, Corriente	42.644	19.758
Activos por Imptos, Corriente	24.052	146.695
Total de activos corrientes Mantenidos para la venta	159.979	183.274
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	**1.572.252**	**1.414.769**
Maquinarias y equipos	69.922	57.773
Depreciación	(40.911)	(35.182)
PROP, PLANTAS Y EQUIPOS	**29.011**	**22.591**
Inversiones en Otras Soc.	3.946	3.946
Activos intangibles distintos de la Plusvalía	1.546	2.020
Deudores a Largo Plazo	3.225.197	3.476.598
Activos por Impuestos Diferidos	88.270	70.202
ACTIVOS NO CORRIENTES	**3.318.959**	**3.552.766**
TOTAL ACTIVOS	**4.920.222**	**4.990.126**

$$\frac{\text{Resultado Operacional} \quad (2.219)}{\text{Activos Operacionales} \quad 1.572.252} = (0{,}0014)$$

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 -0,14% al 30 de junio de 2012.

5.4 Utilidad por Acción

$$\frac{\text{Utilidad} \quad (2.219)}{\text{No. Acciones Suscritas y Pagadas} \quad 340.000} = (0{,}007)$$

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 ($0,007) por cada una de las 340.000 acciones suscritas y pagadas al 30 de junio de 2012.

5.5 Retorno de Dividendos

COMENTARIO: No aplicable, la empresa no ha incurrido en pagos de dividendos al 30 de junio de 2012.

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.