Análisis razonados de los Estados Financieros
al 30 de Junio de 2017 y sus respectivos comentarios

1. Índices de Liquidez

1.1 Liquidez Corriente

Activo Corriente 3.146.903
---------- = ---------- = 2,58 veces
Pasivo Corriente 1.220.292

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 2017, se dispone de $ 2,58 por cada peso que se debe en el corto plazo, para hacer frente a dicha deuda.

1.2 Razón Acida

Fondos Disponibles 391.770
---------- = ---------- = 0,32 veces
Pasivo Corriente 1.220.292

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 2017, se dispone de $ 0,32 del circulante disponible por cada peso que se debe en el corto plazo.

2. Índices de Endeudamiento

2.1 Razón de Endeudamiento

Pasivo Exigible 1.220.292
---------- = ---------- = 0,63 veces
Patrimonio 1.941.654

COMENTARIO: Esta razón mide la proporción existente de financiamiento entre terceros y los dueños. Se puede apreciar que al cierre de Junio de 2017, por cada peso de Patrimonio, existen $0,63 de deuda con terceros.

Nota: En el pasivo exigible, no se consideran los ingresos anticipados al 30 de Junio de 2017 y 31 de Diciembre de 2016

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

DEUDA	Marzo 2016	%	Diciembre 2016	%
Corto Plazo	1.220.292	100	816.916	100
Largo plazo	-	-	-	-
Total	**1.220.292**	**100,0**	**816.916**	**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 Diciembre de 2016.

4. Resultados

4.1 Ingresos y Costos de Explotación
Al 30 de Junio de 2017 y 2016, los Ingresos Operacionales ascienden a M$ 335.204 y M$ 441.484.

		Junio 2017	**Junio 2016**
4.2	R.A.I.I.D.A.I.E	(444.883)	(153.138)
4.3	Utilidad (pérdida) después de impuesto	(444.883)	(153.138)

5. Rentabilidad

5.1 Rentabilidad del Patrimonio

Utilidad/Pérdida (444.883)
---------- = ---------- = -0,229
Patrimonio promedio 1.941.654

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.

5.2 Rentabilidad del Activo

Utilidad/Pérdida (444.883)
---------- = ---------- = -0,141
Activos Promedio 3.161.946

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 -0,141%.

5.3 Rendimientos Activos Operacionales

Activos operacionales Considerados en el cálculo	**Junio 2017**	**Diciembre 2016**
Efectivo y Equiv. Al Efectivo	391.770	405.393
Otros Activos No. Financ. Corrientes	191.583	230.638
Deuds. Comerciales Corrientes	107.448	300.616
Ctas x Cobrar EERR, Corriente	-	-
Activos por Imptos, Corriente	2.786	8.373
Total de activos corrientes	693.587	945.020
Mantenidos para la venta	2.453.316	2.633.253
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	**3.146.903**	**3.578.273**
Maquinarias y equipos	18.261	28.413
Depreciación	(3.272)	(10.152)
PROP, PLANTAS Y EQUIPOS	**14.989**	**18.261**
Otros Activos no fin, no corrientes	-	3.381
Activos intangibles distintos de la Plusvalía	54	60
Deudores a Largo Plazo		2.184.250
Activos por Impuestos Diferidos	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	**15.043**	**21.702**
TOTAL ACTIVOS	**3.161.946**	**3.599.975**

Resultado Operacional (444.883)
---------- = ----------= -0,141
Activos Operacionales 3.146.903

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 -0,141% al 30 de Junio de 2017.

5.4 Utilidad por Acción

Utilidad (444.883)
---------- = ---------- = -1.308,48
No. Acciones Suscritas y Pagadas 340

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 $-1.308,48 por cada una de las 340.000 acciones suscritas y pagadas al 30 de Junio de 2017.

5.5 Valor libro de la acción

$$\frac{\text{Patrimonio neto de la controladora}}{\text{Número de acciones}} = \frac{1.941.654}{340} = 5.710,75$$

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.