Análisis razonados de los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2010 y sus respectivos comentarios

1. Índices de Liquidez

1.1 Liquidez Corriente

Activo Circulante 1.044.091
---------- = ---------- = 0,30 veces
Pasivo Circulante 3.468.108

COMENTARIO: Este índice señala la cantidad de recursos que dispone la empresa para hacer frente a los compromisos de corto plazo. Al cierre de Diciembre de 2010, se dispone de $ 0,30 por cada peso que se debe en el corto plazo, para hacer frente a dicha deuda.

1.2 Razón Acida

Fondos Disponibles 67.850
---------- = ---------- = 0,02 veces
Pasivo Circulante 3.468.108

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 Diciembre de 2010, se dispone de $ 0,02 del circulante disponible por cada peso que se debe en el corto plazo.

2. Índices de Endeudamiento

2.1 Razón de Endeudamiento

Pasivo Exigible 3.738.854
---------- = ---------- = 3,47 veces
Patrimonio 1.076.596

COMENTARIO: Esta razón mide la proporción existente de financiamiento entre terceros y los dueños. Se puede apreciar que al cierre de Diciembre de 2010, por cada peso de Patrimonio, existen $3,47 de deuda con terceros.

Nota: En el pasivo exigible, no se consideran los ingresos anticipados que se presentan en el pasivo corto, al 31 de Diciembre de 2010 y 2009.

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

DEUDA	**Diciembre 2010**	**%**	**Diciembre 2009**	**%**
Corto Plazo	3.468.108	92,8	3.496.425	100
Largo plazo	270.746	7,2	0	-
Total	**3.738.854**	**100**	**3.496.425**	**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 2010.

4. Resultados

4.1 Ingresos y Costos de Explotación
Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009, los Ingresos Operacionales ascienden a M$ 1.405.959 y M$ 731.315.

		Diciembre 2010	Diciembre 2009
4.2	R.A.I.I.D.A.I.E	373.435	(234.873)
4.3	Utilidad (pérdida) después de impuesto	294.948	(164.147)

5. Rentabilidad

5.1 Rentabilidad del Patrimonio

Utilidad/Pérdida 294.948
---------- = ---------- = 31,39%
Patrimonio promedio 939.636

COMENTARIO : Esta razón esta 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 Diciembre de 2010 una tasa de 31,39%.

5.2 Rentabilidad del Activo

Utilidad/Pérdida 294.948
---------- = ---------- = 6,60%
Activos Promedio 4.470.114

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 6,60%.

5.3 Rendimientos Activos Operacionales

Activos operacionales considerados en el cálculo	**Diciembre 2010**	**Diciembre 2009**
Efectivo y Equiv. Al Efectivo	67.850	150.867
Otros Activos No. Financ. Corrientes	113.024	1.361
Deuds. Comerciales Corrientes	652.840	585.762
Ctas x Cobrar EERR, Corriente	63.103	8.507
Activos por Imptos, Corriente	-	68.752
Total de activos corrientes Mantenidos para la venta	147.274	-
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	**1.044.091**	**815.236**
Maquinarias y equipos	31.038	32.242
Depreciación	(13.032)	(12.108)
PROP, PLANTAS Y EQUIPOS	**18.006**	**20.134**
Inversiones en Otras Soc.	-	24.148
Activos intangibles distintos de la Plusvalía	309	
Deudores a Largo Plazo	3.706.958	3.392.279
Activos por Impuestos Diferidos	46.086	26.276
ACTIVOS NO CORRIENTES	**3.753.353**	**3.442.703**
TOTAL ACTIVOS	**4.815.450**	**4.278.073**

Resultado Operacional 294.948
---------- = ----------= 6,6%
Activos Operacionales 4.470.114

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 6,6% al 31 de Diciembre de 2010.

5.4 Utilidad por Acción

Utilidad 294.948
---------- = ---------- = 7.373,7
No. Acciones Suscritas y Pagadas 40

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 $7.373,7.- por cada una de las 40.000 acciones suscritas y pagadas al 31 de Diciembre de 2010.

5.5 Retorno de Dividendos

COMENTARIO : No aplicable, la empresa no ha incurrido en pagos de dividendos al 31 de Diciembre de 2010.

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.