Análisis razonados de los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2011 y sus respectivos comentarios

1. Índices de Liquidez

1.1 Liquidez Corriente

Activo Corriente 1.433.534
---------- = ---------- = 1,76 veces
Pasivo Corriente 813.007

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 2011, se dispone de $ 1,76 por cada peso que se debe en el corto plazo, para hacer frente a dicha deuda.

1.2 Razón Acida

Fondos Disponibles 363.301
---------- = ---------- = 0,45 veces
Pasivo Corriente 813.007

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 2011, se dispone de $ 0,45 del circulante disponible por cada peso que se debe en el corto plazo.

2. Índices de Endeudamiento

2.1 Razón de Endeudamiento

Pasivo Exigible 813.007
---------- = ---------- = 0,19 veces
Patrimonio 4.187.263

COMENTARIO: Esta razón mide la proporción existente de financiamiento entre terceros y los dueños. Se puede apreciar que al cierre de diciembre de 2011, 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 diciembre de 2011 y 2010.

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

DEUDA	Diciembre 2011	%	Diciembre 2010	%
Corto Plazo	813.007	99,4	3.479.887	92,8
Largo plazo	4.675	0,6	270.746	7,2
Total	**817.682**	**100**	**3.750.633**	**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 diciembre de 2011.

4. Resultados

4.1 Ingresos y Costos de Explotación
Al 30 de septiembre de 2011 y 2010, los Ingresos Operacionales ascienden a M$ 836.787 y M$ 971.181.

		Diciembre 2011	**Diciembre 2010**
4.2	R.A.I.I.D.A.I.E	101.369	373.435
4.3	Utilidad (pérdida) después de impuesto	110.667	294.948

5. Rentabilidad

5.1 Rentabilidad del Patrimonio

Utilidad/Pérdida 110.667
---------- = ---------- = 0,026
Patrimonio promedio 4.187.263

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 2011 una tasa de 2,6%.

5.2 Rentabilidad del Activo

Utilidad/Pérdida 110.667
---------- = ---------- = 0,022
Activos Promedio 4.990.126

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 2,2%.

5.3 Rendimientos Activos Operacionales

Activos operacionales considerados en el cálculo	Diciembre 2011	Diciembre 2010
Efectivo y Equiv. Al Efectivo	363.301	67.850
Otros Activos No. Financ. Corrientes	156.509	113.024
Deuds. Comerciales Corrientes	549.178	652.840
Ctas x Cobrar EERR, Corriente	19.758	63.103
Activos por Imptos, Corriente	161.514	11.779
Total de activos corrientes Mantenidos para la venta	183.274	147.275
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	**1.433.534**	**1.055.870**
Maquinarias y equipos	57.773	46.606
Depreciación	(35.182)	(28.600)
PROP, PLANTAS Y EQUIPOS	**22.591**	**18.006**
Inversiones en Otras Soc.	-	-
Activos intangibles distintos de la Plusvalía	2.020	309
Deudores a Largo Plazo	3.476.598	3.706.958
Activos por Impuestos Diferidos	70.202	46.086
ACTIVOS NO CORRIENTES	**3.571.411**	**3.771.359**
TOTAL ACTIVOS	**5.004.945**	**4.827.229**

$$\frac{\text{Resultado Operacional } 110.667}{\text{Activos Operacionales } 1.433.534} = 0{,}08$$

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 8,0% al 31 de diciembre de 2011.

5.4 Utilidad por Acción

$$\frac{\text{Utilidad } 110.667}{\text{No. Acciones Suscritas y Pagadas } 340.000} = 0{,}33$$

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 $0,33 por cada una de las 340.000 acciones suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2011.

5.5 Retorno de Dividendos

COMENTARIO: No aplicable, la empresa no ha incurrido en pagos de dividendos al 31 de diciembre de 2011.

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.