INMOBILIARIA MAPSA S.A.

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(01 de Enero al 31 de Diciembre del 2012)

(Cifras en Miles de pesos Chilenos)

1. ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Mapsa S.A., al 31 de Diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. EVOLUCION DEL NEGOCIO

En ausencia de parámetros de comparación, debido a la poca magnitud de las operaciones de Inmobiliaria Mapsa S.A., establecer índices o razones de los mercados en los que participa y en su participación relativa es difícil, sin embargo los ingresos se mantienen estables sin mayores variaciones.

3. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

Los ingresos ordinarios obtenidos por Inmobiliaria Mapsa S.A. fueron de M$ 1.131.984 millones al 31 de Diciembre de 2012 y M$ 1.585.110 en el ejercicio 2011.

Los costos operacionales totalizados en el ejercicio 2012, tuvieron una leve disminución respecto al ejercicio 2011,mientras que los Gastos de Administración y Ventas disminuyeron con respecto al año 2011.

Como consecuencia de las variaciones, el resultado individual de la Sociedad al 31 de Diciembre de 2012 fue de M$ 184.547 y al 31 de Diciembre de 2011 de $ 220.268.

4. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVOS

El Activo Corriente muestra un leve aumento en Efectivo y Equivalentes a Efectivo y una disminución en los Activos por Impuestos Corrientes.

Los Activos por Propiedades, Planta y Equipo, se presentaron con decrecimiento en los ejercicios comparativos.

PASIVOS

El Pasivo Corriente al 31 de Diciembre de 2012 presenta una disminución respecto al ejercicio anterior 2011.

Los Pasivos no corrientes al 31 de Diciembre de 2012 presenta una disminución respecto al ejercicio anterior 2011.

5. ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

En el flujo total neto de las actividades de financiamiento e inversión, no hubo grandes variaciones.

Todo lo anterior, implicó que al 31.12.2012, hubo un flujo neto positivo de M$ 3.053.707 y al 31.12.2011 fue un flujo positivo de M$ 2.853.826.

6. ANÁLISIS DE LOS ÍNDICES

Los principales índices financieros mostraron los siguientes resultados durante los ejercicios comparativos 31 de Diciembre de 2012 y 2011:

INDICE (VECES)	FORMULA	M$	DICIEMBRE 2012	M$	DICIEMBRE 2011
Liquidez Corriente	Activo Corriente Pasivo Corriente	3.271.129 204.730	15,98	3.201.105 234.830	13,63
Razón Acida	Activos Líquidos Pasivo Corriente	3.271.129 204.730	15,98	3.201.105 234.830	13,63
Endeudamiento sobre Activos	Pasivo Corriente Total Activos	204.730 3.831.800	0,05	234.830 3.902.433	0,06
Endeudamiento sobre Patrimonio	Pasivo Total Patrimonio	212.592 3.619.208	0,06	247.726 3.654.707	0,07
Rentabilidad sobre Patrimonio	Utilidad del Ejercicio Patrimonio+Utilidad	184.547 3.803.755	0,05	220.268 3.874.975	0,06
Rentabilidad sobre Activos	Utilidad del Ejercicio Total Activos	184.547 3.831.800	0,05	220.268 3.902.433	0,06

El índice de Liquidez corriente se vio aumentado en el ejercicio 2012 con respecto al ejercicio 2011, fundamentalmente por la baja de los pasivos corrientes.

La Razón ácida por la Naturaleza de la Sociedad, no posee existencias, por lo que es similar al índice corriente.

En relación a los índices de endeudamiento de Inmobiliaria Mapsa S.A. al 31 de Diciembre de 2012 hay una mejora con respecto al 31 de Diciembre de 2011.

Asimismo, la rentabilidad sobre los activos al 31 de Diciembre de 2012, hay una disminución respecto al ejercicio al 31 Diciembre de 2011.

7. ANÁLISIS DE LOS ÍNDICES

Luego de terminar el proceso de Securitización ocurrido en el transcurso del año 2009 y pagado el endeudamiento con Bancos, la cartera propia existente, con saldo al 31 de Diciembre de 2012 está financiada íntegramente con recursos propios, por lo que esto se ve mejorado con los índices de endeudamiento y de rentabilidad.