Análisis Razonado a los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2013

Empresa: AFV Cámara Chilena de la Construcción S.A. RUT: 96.777.540-1

1. Indicadores Financieros, análisis comparativo y principales tendencias

Los principales indicadores relacionados con los Estados Financieros Individuales de la Administradora de Fondos para la Vivienda Cámara Chilena de la Construcción S.A. en adelante "La Administradora", al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, se presentan en el cuadro siguiente:

	Indicadores	Unidad	31/12/2013	31/12/2012	Variación	% Var 13/12
Liquidez	Liquidez Corriente (1)	Veces	5,866	6,362	-0,50	(7,80%)
	Razón Superácida (2)	Veces	1,434	1,355	0,08	5,83%
Endeudamiento	Razón de endeudamiento (3)	Veces	0,202	0,183	0,02	10,38%
	Deuda Corriente (4)	%	100,00%	100,00%	0,00	0,00%
	Deuda No Corriente (4)	%	0,00%	0,00%	0,00	0,00%
Rentabilidad	Rentabilidad del patrimonio (5)	%	50,71%	37,50%	0,13	35,23%
	Rentabilidad de Activos (6)	%	42,51%	33,82%	0,09	25,69%
	Rendimiento Activos Operacionales (7)	%	49,06%	36,35%	0,13	34,97%
	Utilidad por acción	M$	242,70	179,94	62,76	34,88%
	Retorno de Dividendo	M$	N/A	N/A	-	-

(1) Liquidez Corriente, definida como la razón de activos corrientes a pasivos corrientes.

(2) Razón Superácida, definida como la razón de la Caja y Banco a pasivos corrientes.

(3) Razón de endeudamiento, definida como la razón de total de pasivos corrientes más pasivos corrientes a patrimonio.

(4) Proporción de la deuda corriente y no corriente con relación a la deuda total (corriente + no corriente).

(5) Rentabilidad del patrimonio, definida como la razón de excedente (déficit) del ejercicio a patrimonio inicial del periodo.

(6) Rentabilidad del activos, definida como la razón de excedente (déficit) del ejercicio a activos promedios (activos del ejercicio anterior más activos del ejercicio actual dividido por dos).

(7) Rentabilidad del activo Operacional, definida como la razón de excedente (déficit) del ejercicio a activos totales, descontados el efectivo y equivalente al efectivo y cuentas por cobrar a relacionadas.

Análisis de las principales variaciones.

1.1 Variaciones del Activo:

Activos	Unidad	31/12/2013	31/12/2012	Variación	Variación (%)
Activos Corrientes	M$	592.720	531.181	61.539	11,59%
Activos No Corrientes	M$	8.927	8.992	(65)	-0,72%
TOTAL ACTIVOS		601.647	540.173	61.474	10,86%

La variación global de los activos durante el periodo se detalla a continuación:

El total de activos al 31 de diciembre de 2013 aumentó en relación al 31 de diciembre de 2012 en (M$ 61.474).- como consecuencia de un aumento del activo corriente por M$ 61.539.- y una disminución en los activos no corrientes por (M$ 65).-

El aumento del activo corriente se debe principalmente a un aumento en el efectivo y equivalente al efectivo por M$ 33.905.-, en cuentas por cobrar a entidades relacionadas por M$ 13.397.- y en activos por impuestos corrientes por M$ 18.829.- Este aumento es contrarrestado por una disminución en otros activos financieros por (M$ 3.898).-, y otras variaciones menores que sumadas ascienden a (M$ 694).-

La disminución de los otros activos no corrientes se debe principalmente a la disminución en las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación por (M$ 65).-

1.2 Variaciones del Pasivo:

La variación global de los pasivos totales durante el periodo se detalla a continuación:

Pasivos mas Patrimonio	Unidad	31/12/2013	31/12/2012	Variación	Variación (%)
Pasivos Corrientes	M$	101.035	83.494	17.541	21,00%
Pasivos No Corrientes	M$	-	-	-	0,00%
Patrimonio	M$	500.612	456.679	43.933	9,60%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		601.647	540.173	61.474	30,60%

El pasivo total y Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2013 aumentó en relación al 31 de diciembre de 2012 en M$ 61.474.-producto de un aumento en el pasivo corriente por M$ 17.541.- y un aumento en el patrimonio por M$ 43.933.-.

La mayor variación del pasivo corriente está originada por un aumento en otros pasivos no financieros por M$ 21.729.- contrarrestado por disminuciones en cuentas por pagar comerciales y otras por (M$ 4.188).-

1.3 Variaciones de los Estados de Resultados:

El desglose de los resultados del periodo se resume en el siguiente cuadro:

Pasivos mas Patrimonio	Unidad	31/12/2013	31/12/2012	Variación	Variación (%)
Ingresos de actividades ordinarias	M$	518.301	407.910	110.391	27,10%
Materias primas y consumibles utilizados	M$	(242.634)	(218.157)	(24.477)	11,20%
Gastos por beneficios a los empleados	M$	-	-	-	0,00%
Gastos por depreciaciones y amortizaciones	M$	-	-	-	0,00%
Otros ganancias (pérdidas)	M$	1.797	1	1.796	179600,00%
Part. en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos	M$	2.194	2.260	(66)	(2,90%)
Ingresos financieros	M$	20.530	26.324	(5.794)	(22,00%)
Resultados por unidades de reajustes	M$	572	3.615	(3.043)	(84,20%)
Ganancia (pérdida) antes de Impuesto	**M$**	**300.760**	**221.953**	78.807	35,50%
Gasto por Impuesto a las ganancias	M$	(58.056)	(42.011)	(16.045)	38,20%
Ganancia (pérdida) de actividades continuadas	M$	242.704	179.942	62.762	34,90%

La Administradora obtuvo utilidades por M$ 242.704 lo que implico un aumento de M$ 62.762 respecto al periodo anterior.

El ingreso de actividades ordinarias alcanzó los M$ 518.301, un 27,10% mayor si se compara con igual periodo 2012, este aumento principalmente es explicado por el alza de la rentabilidad promedio de los fondos administrados, los cuales tienen directa relación al ingreso por comisiones que posee la Administradora.

Los ingresos financieros, disminuyeron en relación al periodo 2012 en (22,00 %), esto debido principalmente a las desfavorables condiciones del mercado en comparación al pasado año, el cual se traduce en un menor retorno de nuestras inversiones en instrumentos financieros tanto de renta fija como variable.

Las cuentas de Materias primas y consumibles utilizados aumento en relación al 2012 en M$ 11,20%, dentro de este rubro se incluyen todos los gastos devengados en bienes de consumo y servicios, y otros gastos de administración necesarios para el adecuando funcionamiento. Esta alza se debe principalmente a las comisiones de corredoras de bolsa, gastos bancarios y gastos terminal bolsa.

Al 31 de diciembre de 2013 se han mantenido ocho Fondos para la Vivienda, dos de ellos administrados por esta Administradora de Fondos para la Vivienda. A dicha fecha, la participación de mercado de esta Administradora corresponde a un 85,00% en el volumen de fondos administrado. Esto significa que esta AFV ha mantenido su liderazgo en la industria tanto en tamaño de fondos como en número de cuentas administradas.

Análisis de Riesgo de Mercado

La posición de líder en la industria de esta Administradora, tanto en tamaño de fondos con el número de cuentas administradas, las cuales cuentan con un 49,01% de descuento por planillas, permite suponer una baja exposición al riesgo de mercado. Sin embargo, y con motivo de fluctuación de la economía en general, podrían impactar los ingresos de esta Administradora. En este sentido, una alta tasa de desempleo y un bajo nivel de crecimiento, podrían impactar el volumen de ahorros administrados generando una disminución en las comisiones por administración.

Análisis de Riesgo de Liquidez

La administradora presenta una liquidez corriente que ha disminuido en 0,50 veces respecto al período 2012, esta disminución está dada principalmente por un aumento en los pasivos corrientes producto de un alza en el nivel de provisión de obligaciones hechas por la administradora.

Análisis de Riesgo de Operacional

La administradora en la ejecución de sus principales actividades de funcionamiento diario, esta ligada por la circular 1869 del 15 de febrero de 2008, para ello ha implementado un manual de procedimientos donde clasifica cada uno de los procesos y procedimientos que deben llevarse a cabo con cada actividad que desarrolle, es decir, identificación de responsables, actividades a desarrollar, documentos de respaldo que debe llevar cada actividad.

SERGIO ESCOBAR ORTEGA
Gerente General

Santiago, 31 de diciembre de 2013
SEO/PFM