Análisis Razonado a los Estados Financieros Individuales al 31 de Diciembre de 2016

Empresa: AFV Cámara Chilena de la Construcción S.A., en Liquidación. 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 Liquidación, en adelante "La Administradora", al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 se presentan en el cuadro siguiente:

	Indicadores	Unidad	31-12-2016	31-12-2015	Variación	Variación (%)
Liquidez	Liquidez Corriente (1)	Veces	6,85	7,45	(0,60)	(8,05%)
	Razón Super ácida (2)	Veces	5,44	5,97	(0,53)	(8,88%)
Endeudamiento	Razón de endeudamiento (3)	Veces	0,17	0,15	0,02	13,33%
	Deuda Corriente (4)	%	100,00%	100,00%	-	-
	Deuda No Corriente (4)	%	-	-	-	-
Rentabilidad	Rentabilidad del patrimonio (5)	%	(8,29%)	5,93%	(0,14)	(239,80%)
	Rentabilidad de Activos (6)	%	(7,71%)	5,99%	(0,14)	(228,71%)
	Rendimiento Activos Operacionales (7)	%	(36,36%)	35,45%	(0,72)	(202,57%)
	Utilidad por acción	M$	(29,20)	30,90	(60,10)	(194,48%)

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

(2) Razón Superácida, definida como la razón del efectivo a pasivos corrientes.

(3) Razón de endeudamiento, definida como la razón de total de pasivos corrientes más pasivos no 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	31-12-2016	31-12-2015	Variación	Variación (%)
Activos Corrientes	M$	341.274	397.250	(55.976)	(14,09%)
Activos No Corrientes	M$	10.079	8.447	1.632	19,32%
TOTAL ACTIVOS		351.353	405.697	(54.344)	(13,40%)

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

El total de activos al 31 de Diciembre de 2016 disminuyó en relación al ejercicio anterior en (M$54.344.-), como consecuencia de una disminución de los Activos corrientes por (M$55.976.-) y un aumento de los Activos no corrientes por M$1.632.-

La variación de los Activos corrientes se debe principalmente a una disminución en el Efectivo y efectivos equivalentes por (M$47.475.-), en Otros activos financieros corrientes por (M$4.280.-), Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corriente por (M$4.529.-) y un aumento en Activos por impuestos corrientes por M$308.-.

La variación de los Activos no corrientes se debe principalmente a un aumento en las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de participación por M$1.632.-

1.2 Variaciones del Pasivo:

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

Pasivos mas Patrimonio	Unidad	31-12-2016	31-12-2015	Variación	Variación (%)
Pasivos Corrientes	M$	49.830	53.346	(3.516)	(6,59%)
Pasivos No Corrientes	M$	-	-	-	-
Patrimonio	M$	301.523	352.351	(50.828)	(14,43%)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		351.353	405.697	(54.344)	(13,40%)

El Pasivo total y Patrimonio neto al 31 de Diciembre de 2016 disminuyó en relación al 31 de Diciembre de 2015 en M$ 54.344.-, producto de una disminución en los Pasivos corrientes por M$3.516.- y una disminución en el Patrimonio por M$50.828.-.-

La mayor variación de los Pasivos corrientes está originada por una disminución en Otras provisiones a corto plazo por M$9.271.- contrarrestado por un aumento en Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (M$5.147.-), Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente por (M$280.-), Otros pasivos no financieros corrientes por (M$328.-).

Respecto a la variación del Patrimonio por (M$50.828.-), corresponden a las pérdidas alcanzadas al 31 de Diciembre de 2016 por (M$29.196.-) y las utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 2015 por M$30.903.-, (para las ganancias del 2015 se debe descontado el 30% por concepto de provisión de dividendo mínimo).

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	31-12-2016	31-12-2015	Variación	Variación (%)
Ingresos de actividades ordinarias	M$	4.559	142.296	(137.737)	(96,80%)
Materias primas y consumibles utilizados	M$	(47.560)	(122.616)	75.056	61,21%
Gastos por beneficios a los empleados	M$	-	-	-	-
Gastos por depreciaciones y amortizaciones	M$	-	-	-	-
Otros ganancias (pérdidas)	M$	-	75	(75)	100,00%
Part. en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos	M$	3.446	1.814	1.632	89,97%
Ingresos financieros	M$	10.354	13.746	(3.392)	(24,68%)
Resultados por unidades de reajustes	M$	5	525	(520)	99,05%
Ganancia (pérdida) antes de Impuesto	**M$**	**(29.196)**	**35.840**	**(65.036)**	**(181,46%)**
Gasto por Impuesto a las ganancias	M$	-	(4.937)	4.937	100,00%
Ganancia (pérdida) de actividades continuadas	M$	(29.196)	30.903	(60.099)	(194,48%)

La Administradora obtuvo pérdidas por (M$29.196.-), lo que implica una disminución del (194,48%) respecto a igual período anterior.

El Ingreso de actividades ordinarias logró obtener M$ 4.559.-, un (96,80%) menor si se compara con igual período 2015, esta disminución se debe a que la Administradora dejó de administrar las cuentas de Leasing de ambos fondos, lo cual tiene directa relación al Ingreso por comisiones que posee la Administradora.

Los Ingresos financieros alcanzaron los M$10.354.- un (24,68%), menor si se compara con igual período 2015, esto debido principalmente a las desfavorables condiciones del mercado en comparación al período anterior, el cual se traduce en un menor retorno de nuestras inversiones en instrumentos financieros.

Los gastos de Materias primas y consumibles utilizados disminuyeron en relación al 2015 en M$75.056, dentro de este rubro se incluyen todos los gastos devengados en bienes de consumo y servicios, y otros gastos de administración necesarios para el funcionamiento. Esta disminución se debe principalmente a la reducción de todos los rubros de este ítem.

Análisis de Mercado

Con fecha 07 de Enero de 2014, se publicó la Ley N° 20.712, relativa a la Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, también conocida como Ley única de fondos, con esta Ley se crea un único cuerpo legal aplicable a la industria de la administración de fondos de terceros, que busca simplificar y modernizar la legislación aplicable, así como atraer inversión extranjera al mercado de capitales.

Dado que no fue posible transformar La Administradora en un Administradora General de Fondos, según las condiciones señaladas por la Ley Única de Fondos, se llevó a cabo una licitación en conformidad al artículo 54, Titulo VI de la Ley N° 19.281, por la Caja de Compensación de Asignación Familiar de Los Andes, respecto de los recursos aportados y disponibles en las cuentas de ahorro para arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, abiertas y mantenidas por dicha Institución y administradas por La Administradora. Este proceso de licitación fue finalizado con fecha 26 de Noviembre de 2014, adjudicando al oferente Banco Estado S.A. Administradora General de Fondos. El traspaso de estos recursos se materializó con fecha 13 de Febrero de 2015.

Por lo tanto, a la fecha La Administradora, administra sólo los planes de Ahorro Previsional Voluntario (APV), los que serán liquidados conforme instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Cabe mencionar que a partir del 30 de Julio de 2015 en Junta extraordinaria de Accionista se acordó la disolución de La Administradora.

Análisis de Riesgo de Liquidez

La Administradora presenta una liquidez corriente que disminuyó en -0,06 veces respecto al período 2015, esta baja está dada principalmente porque durante el período actual los activos cubren 6,85 veces los pasivos del período, mientras que al 31 de diciembre de 2015 los activos cubren 7,45 veces los pasivos.

SERGIO ESCOBAR ORTEGA
Gerente General

Santiago, 28 de Marzo de 2017
SEO/PFM/jah