DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

ANALISIS RAZONADO

Al 30 de septiembre de 2013

1. Análisis de Balance

El análisis razonado a los estados financieros ha sido realizado comparando las cifras de los periodos finalizados el 30-09-2013 y 30-09-2012

Índices de Liquidez	**30.09.2013**	**30.09.2012**
Liquidez Corriente	0,37	0,39
Razón ácida	0,24	0,24

Al cierre del período 2013, el índice Liquidez Corriente presenta una leve baja debido a que los activos corrientes muestran esta disminución, lo cual corresponde al registro de la venta de una casa habitación mantenida como inventario.

Índices de Endeudamiento	**30.09.2013**	**30.09.2012**
1.-Razón de Endeudamiento	-1,58	-1,64
2.-Porción de deuda a corto plazo	1,00	1,00
3.-Porción de deuda largo plazo	0,00	0,00
4.-Cobertura de Gastos Financieros	N/A	N/A

1- El índice "Razón de endeudamiento" muestra una tendencia positiva, esto corresponde a la disminución de las deudas de los acreedores valistas, canceladas con flujos obtenidos en la venta de contratos de leasing habitacional, situación verificada en el primer trimestre del año 2012, lo anterior en cumplimiento de las condiciones indicadas en el Convenio Judicial Preventivo.

2- La porción de deuda de corto plazo en relación a la deuda total, no presenta variación debido a que ambos períodos la deuda total se presenta en corto plazo.

3- El índice de "Cobertura de gastos financieros" no presenta indicador en septiembre 2013 y 2012, por que no se registran gastos financieros debido a lo indicado en el Convenio Judicial Preventivo.

Total de Activos		**30.09.2013**	**30.09.2012**
Total de activos	(M$)	1.221.443	1.308.931
Ingresos de Explotación	(M$)	-	15.004

Los activos totales al 30-09-2013 respecto a septiembre 2012, presentan una leve disminución la que corresponde básicamente a disminución de inventario entre los períodos comparados.

Ganancia (pérdida) bruta		**30.09.2013**	**30.09.2012**
Ganancia (pérdida) bruta	(M$)	(68.650)	(255.133)
Costo de ventas		(68.650)	(270.137)

El Resultado Operacional y Costo de ventas muestran una recuperación, sin embargo esto corresponde a la casi nula actividad de la empresa.

Gastos Financieros		**30.09.2013**	**30.09.2012**
Gastos Financieros	(M$)	-	-

Al 30 de septiembre de 2013 y 2012, no se registran gastos financieros debido a lo indicado en el Convenio Judicial Preventivo.

Resultado después de impuesto		**30.09.2013**	**30.09.2012**
Resultado del período	(M$)	(40.883)	(249.000)
Rentabilidad del activo		(3,35%)	(19,02%)
Utilidad (Pérdida) por acción	$	(33,04)	(201,22)

R.A.I.I.D.A.I.E.	**30.09.2013**	**30.09.2012**
Resultado antes impuestos	(40.883)	(249.000)
Intereses Financieros	-	-
Depreciación	-	-
Amortización	6.272	6.272
Items extraordinarios	–	-
R.A.I.I.D.A.I.E.	(34.611)	(242.728)

Descripción de actividades y negocios de la empresa

A fines del año 2008 se suspendió el proceso de originación de nuevos CLH. Lo anterior tiene su origen en una cadena de eventos externos negativos que afectaron tanto a la Empresa como a la Industria.

Entre los factores negativos, se pueden mencionar como principales, la crisis financiera internacional, que tuvo como una de sus consecuencias la paralización de los procesos de securitización, y las fuertes restricciones gubernamentales a los subsidios destinados a la industria.

Riesgos

Actualmente la industria del Leasing Habitacional vive una compleja situación provocada por la crisis financiera mundial originada en las hipotecas subprime otorgadas en Estados Unidos, que ha congelado todos los procesos de securitización en el corto y mediano plazo, deteniendo la cadena de operación de las sociedades inmobiliarias de leasing habitacional, obligando a

gran parte de ellas a suspender la originación de nuevos contratos, centrándolas exclusivamente en la administración de la cartera ya originada.

Este desfavorable escenario se ha visto agravado como consecuencia de dos hechos: i) la disminución en el número de subsidios asignados en el presupuesto al programa de leasing habitacional, que redujo de 4.000 a 2.000 la cantidad de subsidios disponibles para el año 2009; y ii) la exclusión del leasing habitacional en los planes extraordinarios de subsidios

La sociedad concordante con las medidas de la industria, y la falta de financiamiento que permitan acopio y venta de contratos de leasing habitacional, suspendió la originación de nuevos contratos a contar del mes de noviembre de 2008.

Adicionalmente, debido a la mora de cuotas referidas a los créditos contraídos con la Corporación de Fomento a la Producción, Corporación Interamericana de Inversiones y Banco del Desarrollo, la sociedad ha realizado una serie de gestiones tendientes a encontrar un acuerdo que le permitan cancelar los compromisos con sus acreedores preferentes, gestiones que se detallan como sigue:

Producto de la solicitud de quiebre presentada por la Corporación de Fomento a la Producción, Con fecha 3 de junio de 2009, la Sociedad entrega respuesta a Oficio 11974 de la Superintendencia de Valores y Seguros, en los siguientes términos:

1.- Con fecha 15 de mayo de 2009 se presentó ante la Corte de Apelaciones de Santiago, el escrito para la designación del Tribunal Arbitral Unipersonal que conocería del Convenio. Con fecha 18 de mayo de este año dicha Corte designó en tal cargo a Don Rafael Gómez Balmaceda. El convenio fue presentado ante el mismo con fecha 25 de mayo de 2009.

2.- En cumplimiento a lo dispuesto en Art 101 de la ley de Sociedades Anónimas, mediante carta de fecha 3 de junio de 2009 fue informado a esa Superintendencia, que con fecha 29 de mayo, recién pasado, la sociedad fue notificada de una solicitud de quiebra, presentada por su acreedora la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), ante el Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Santiago. ROL: 11.731-2009.

3.- Sin perjuicio de lo anterior y tal como se informa en la referida carta, con fecha 2 de junio se ha acordó con CORFO y fue presentado en el Tribunal, un escrito de suspensión de la tramitación de la quiebra por 30 días, y del Convenio Judicial presentado por Delta Leasing Habitacional S.A., en la búsqueda de un arreglo entre las partes y los demás acreedores de Delta Leasing, a saber la Corporación Interamericana de Inversiones y el Bandesarrollo Leasing, todo ellos acreedores preferentes.

4.- La imposibilidad de liquidar activos u obtener financiamiento impidió el servicio de las deudas con la Corporación Interamericana de Inversiones, con la CORFO y con el Banco del Desarrollo, en las cuotas cuyos vencimientos estaban previstos para fines del 2008. Esta situación se mantiene hasta la fecha, no obstante las prórrogas o esperas concedidas por los tres acreedores. Desde entonces hemos buscado la mejor forma de liquidar activos para servir las deudas, en alguna fórmula conocida, consentida y aprobada por cada uno de los acreedores.

a) Tratándose de la CORFO, los esfuerzos han consistido en lo siguiente:

i. Con fecha 12 de diciembre del 2008 se realiza reunión con don Patricio Reyes, Subgerente de Intermediación Financiera, donde se propuso realizar una dación en pago del bono subordinado dado en prenda. Se solicitó formalizar esta propuesta.

ii. Con fecha 18 de diciembre del 2008 se entrega a la CORFO (mediante carta dirigida a don Patricio Reyes) propuesta formal de solución del crédito mediante la dación en pago del bono subordinado.
iii. Con fecha 8 de enero del 2009, mediante carta suscrita por don Cristián Palma solicita proporcionar mayor información acerca de los créditos dentro de un plazo de 30 días corridos.
iv. Con fecha 30 de enero del 2009 don Patricio Reyes reitera, mediante carta, la solicitud de un informe actualizado y completo de los créditos que representan los contratos.
v. Con fecha 5 de febrero del 2009 se entrega la información solicitada para resolver la propuesta de Delta Leasing.

vi. Con fecha 13 de marzo del 2009, mediante e-mail dirigido a doña Ruth Rain se entregó a CORFO información adicional acerca de la cartera de contratos de leasing habitacional, para los efectos de resolver nuestra propuesta de solución.

vii. A partir de entonces, no se obtuvo respuesta ni información alguna de parte de CORFO con respecto a la proposición efectuada el día 18 de diciembre del 2008, hasta la notificación antes señalada.

b) Tratándose del acreedor Banco del Desarrollo, **los esfuerzos han consistido en lo siguiente:**
i. Con fecha 28 de enero de 2009 se realiza reunión con los señores Fernando Guillen (Agente Sucursal Providencia) y Guillermo Ortiz (Gerente Zonal) a quienes se propone una fórmula de solución del pasivo. Se solicitó formalizar esta propuesta.

ii. Con fecha 11 de febrero del 2009, mediante carta dirigida a don Fernando Guillen, se formalizó propuesta al Banco del Desarrollo para la obtención de recursos destinados al pago de la deuda a través de la venta a Bandesarrollo Leasing Habitacional, de la cartera prendada al Banco del Desarrollo.

iii. El día 17 de marzo del 2009 el Banco del Desarrollo informó que el caso de Delta Leasing había sido asignado al ejecutivo de normalización Sr. Luis Carvallo.

iv. Con fecha 19 de marzo del 2009 se realiza reunión con el Sr. Carvallo, en donde se acuerda valorizar la cartera a efectos de establecer su precio y determinar la viabilidad de esta fórmula para el pago del crédito.

v. El día 23 de marzo del 2009, vía e-mail se entrega al Banco del Desarrollo información solicitada respecto de la cartera, y luego complementada vía e- mail del 31 de marzo del 2009.

c. Tratándose del acreedor Corporación Interamericana de Inversiones (CII), los esfuerzos han consistido en lo siguiente:

. El día 24 de octubre del 2008, mediante carta, se informaron las dificultades para el servicio de la deuda solicitando un plazo de un año de gracia capitalizando intereses.

ii. Con fecha 19 de noviembre del 2008, vía e-mail, la CII informa que el Comité de Operaciones Especiales aprobó seguir adelante con la solicitud de Delta Leasing para lo cual previenen el pago de intereses de la cuota vencida.

iii. Con fecha 23 de febrero del 2009 la CII envía un e-mail con el borrador de un segundo convenio modificatorio del Contrato de Préstamo, para comentarios y observaciones.
iv. El día 8 de Abril del 2009 mediante carta se informa al acreedor acerca de una nueva y posible fórmula de solución consistente en la adquisición de su crédito por parte de un inversionista por lo que se pidió suspender las gestiones del segundo convenio modificatorio del Contrato de Préstamo por un plazo de 90 días en tanto se formalizaba esta nueva proposición.

5.- Para los efectos del Art. 101 de la Ley de Sociedades anónimas, con fecha 29 de mayo de 2009 se realizó reunión de Directorio extraordinaria, en el cual se acordó citar a Junta Extraordinaria de accionistas para el 15 de Junio de 2009. Sin perjuicio de lo anterior los únicos dos accionistas de la sociedad se encuentran plenamente informados de la situación legal, económica y financiera de la sociedad.

El día 15 de diciembre de 2009 fue presentado ante el Sr. Rafael Gómez Balmaceda, Juez arbitral Unipersonal designado al efecto, una proposición de convenio judicial preventivo, destinado a solucionar las obligaciones existentes entre Delta Leasing Habitacional S.A. y sus acreedores.

Con fecha 22 de marzo de 2010, se complementa Hecho Esencial enviado el 19 de marzo de 2010 donde se lo siguiente:

Con fecha 18 de marzo de 2010, fue publicado en el Diario Oficial la notificación de la proposición de convenio judicial preventivo de Delta Leasing Habitacional S.A., en lo fundamental la notificación realizada por el juez Albitro señor Rafael Gómez Balmaceda se resuelve:

a) Se designa como síndico titular al señor Cristián Herrera Rahilly, y como síndico suplente al señor Lionel Stone Cereceda.

b) El síndico deberá informar al tribunal albitral sobre las proposiciones de convenio dentro del plazo de 20 días.

c) Que todos los acreedores sin excepción alguna deben presentarse y verificar sus créditos con los documentos justificativos que correspondan.

d) Se cita a todos los acreedores a una Junta para conocer y deliberar sobre las proposiciones del presente convenio, fijándose para la celebración de ésta el día martes 4 de mayo de 2010 a las 12:00 horas.

e)No podrá solicitarse la quiebra de la sociedad, ni iniciarse en su contra juicios ejecutivos, ejecuciones de cualquier clase o restitución en los juicios de arrendamiento, y se suspenderán dichos procedimientos una vez iniciados, durante los noventa días siguientes a la notificación por aviso de la resolución que ordena la citación a la junta que se hace mención en el numeral precedente, toda vez que las proposiciones de convenio judicial preventivo fueron presentadas con el apoyo del 50% del total del pasivo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 177 bis del cuerpo legal referido.

f) Se propone como árbitro subrogante al señor Manuel Montt Dubournal

Con fecha 6 de mayo de 2010, se informa a la Superintendencia de Valores y Seguros de la aprobación por la Junta de Acreedores, fechada el 4 de mayo de 2010, del Convenio Judicial Preventivo presentado por Delta Leasing Habitacional S.A., cuyos términos deben ser notificados por aviso en el Diario Oficial, y transcurrido el plazo de cinco días sin que exista impugnación, el convenio empezara a regir.

Con fecha 14 de mayo de 2010, se envía respuesta a Oficio 7337 de fecha 13 de mayo 2010 de la Superintendencia de Valores y Seguros, donde se indican los principales términos del Convenio Judicial, cuyo detalle es como sigue:

a) El convenio tiene por objeto la liquidación ordenada de todos los activos de la proponente, con la finalidad de imputar íntegramente el producido al pago de sus obligaciones. Este convenio regula el procedimiento para el pago a los acreedores valistas de la proponente. Asimismo, regula la forma en se extinguirán los saldos valistas de los acreedores preferentes, una vez aplicadas las garantías al pago de las acreencias caucionadas.

b) Los acreedores valistas serán pagados en un 100% de sus créditos o, en su defecto, en las proporciones que corresponda, con la cantidad única y total de UF 5.000. Dichos fondos provendrán de la venta de los inmuebles de la proponente, los que deberán ser liquidados en el plazo de 180 a contar de la fecha en que el convenio queda aprobado. El pago de los valistas deberá ser hecho dentro del plazo de 210 días a contar de la misma fecha. El saldo que subsista una vez extinguido estos créditos valistas será destinado en la forma en que se indica más adelante, al regular el pago al acreedor Banco del Desarrollo.

c) Con el acuerdo de los acreedores CORFO y CII, la totalidad de los contratos de Leasing Habitacional se venderán como un todo. El producto de la venta de los contratos de Leasing Habitacional antes referidos será utilizado para pagar los créditos de los acreedores CII y CORFO en la proporción del 86,38% para CII y de un 13,62% para Corfo. La referida venta deberá efectuarse dentro del plazo de 8 meses contados desde la fecha en que se certifique que la resolución que tuvo por aprobado el presente convenio, se encuentra ejecutoriada. La administración de los contratos de Leasing Habitacional ya referidos será ejercida por la Proponente. Además el acreedor CII recibirá en pago, la Garantía CII sobre Subsidios, la Garantía CII sobre precio de Securización y la Garantía CII sobre depósito en efectivo ´por valor de UF 950, valores que serán destinados al pago y extinción total del saldo insoluto del crédito. El acreedor CORFO recibirá en pago, además, el valor que se recupere de 6 contratos de leasing habitacional por valor de hasta UF 3.389 no incluidos en la cartera de contratos que se venderán. El acreedor CORFO recibirá el pago, tan pronto estén disponible los fondos, el precio de venta de los referidos inmuebles de propiedad de la proponente neto de gastos de ventas y de recuperación de vivienda, en toda aquella parte que exceda de 5.000 unidades de fomento. Asimismo, Corfo recibirá en pago por parte de la Proponente y el acreedor Stehr y Compañía Limitada, la Garantía Corfo sobre los bonos subordinados BTRA1-5 serie B por un valor par de emisión de 65.750 UF, y además los bonos subordinados BTRA1-5 serie B por un valor par de emisión de UF13.750,bonos que, serán destinados al pago y extinción total del saldo insoluto de crédito. Ejecutadas las formulas de pago precedentemente indicada, toda y cualquier acreencia que pudieren mantener estos acreedores quedarán íntegras e irrevocablemente extinguida para todos los efectos legales, sin que subsista saldo alguno que pudiere cobrarse a la proponente.

d) La totalidad de los contratos de Leasing Habitacional que componen la Garantía Banco del Desarrollo sobre cartera se venderán como un todo. El producto total que se obtenga con la venta de estos contratos de Leasing Habitacional será imputado a la obligación. La venta deberá efectuarse dentro del plazo de 8 meses contados desde la fecha en que se certifique que la resolución que tuvo por aprobada el presente convenio, se encuentra ejecutoriada. La administración de los contratos de Leasing Habitacional ya referidos será ejercida por la Proponente. Adicionalmente, el acreedor Banco del Desarrollo recibirá en pago, tan pronto estén disponibles los fondos, la cantidad equivalente en pesos UF 1.091. Dicha cantidad provendrá del saldo de los fondos de las 5.000 UF una vez aplicados éstos a la extinción de los créditos valistas. Ejecutadas las formulas de pagos precedentemente indicadas, toda y cualquier acreencia que pudiere subsistir para estos acreedores quedará íntegra e irrevocablemente extinguida para todos los efectos legales sin que en lo sucesivo exista saldo alguno que pudiera cobrarse a la proponente.

e) El crédito de Stehr y Compañía Limitada será completamente pospuesta en lo que respecta al orden en que los pagos se efectuarán. Así, ella sólo podrá ser solucionada una vez que hay sido íntegra y cabalmente ejecutado el presente convenio. Llegado ese momento, al crédito de Stehr y Compañía Limitada se imputará todo y cualquier remanente de activos que en ese momento pudiere existir en el patrimonio de la proponente.

f) La administración de Delta durante la vigencia del presente Convenio no será objeto de intervención. No obstante lo señalado, Delta quedará sometida a la supervigilancia y control por parte de sus acreedores, quienes estarán representados por una comisión de acreedores, compuesta por 3 miembros designados por la Junta de Acreedores. Cada uno de los acreedores CII, Corfo y Banco del Desarrollo designará un miembro de la comisión. La comisión de acreedores tendrá la atribución y el deber de supervigilar y controlar todas las actuaciones que realicen los órganos de administración de Delta, a lo largo de todo el período de vigencia del presente convenio judicial preventivo.

g) De conformidad con lo estipulado en el artículo 199 del Libro IV del Código de Comercio, el convenio judicial preventivo regirá desde que se certifique la ejecutoría de la resolución judicial de S.S que lo declare aprobado.

En la actualidad la industria enfrenta un complejo escenario y su reactivación dependerá del grado de compromiso estatal para con ésta y de la profundidad que en definitiva tenga la crisis global.

Financiamiento

Al cierre del presente periodo la Empresa tiene un Convenio Judicial Preventivo donde se regula la forma de cancelar los créditos con CORFO, Corporación Interamericana de Inversiones (filial del BID), Banco del Desarrollo y Stehr y Cia.