ANALISIS RAZONADO

Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos netos originados por las actividades operacionales, de inversión y de financiamiento del período correspondiente:

La compañía se ha enfocado en calzar el flujo de ingresos de sus activos de largo plazo con el flujo de egresos generado por el servicio de la deuda que la sociedad mantenía con vencimientos a corto plazo. Con este objeto se han renegociado las líneas de financiamiento bancarias, en un horizonte de largo plazo, alineando así el flujo de ingresos de la cartera propia vigente con el flujo del servicio de la deuda. Durante el ejercicio 2012 la operación se ha financiado principalmente con los flujos de ingresos de los activos vigentes en administración y con el flujo generado por prepagos de activos y ventas de viviendas recuperadas.

Al 31 de diciembre de 2012, se tiene un stock de 158 contratos propios por un total de M$ 2.299.701

Lo anterior implica una baja significativa en relación a los saldos mantenidos en el ejercicio 2011. Esto se explica principalmente por un convenio de compraventa de contratos de leasing habitacional cerrado con Penta Vida Cía. de Seguros de Vida S.A., durante el mes de diciembre de 2012, periodo en el que se transfirió un importante porcentaje de la cartera mantenida en stock al fecha de la firma del acuerdo.

Análisis de riesgo de mercado:

El principal riesgo de este mercado está asociado a las variaciones que experimente la tasa de interés en el período que dura el proceso de acopio de los contratos que serán securitizados y a las variaciones en los factores que afectan la demanda por instrumentos de deuda respaldados por CLH. También existen riesgos comerciales que se traducen en el deterioro (morosidad, perdida de valor de las garantías hipotecarias) y que afectan la calidad de los activos y por lo tanto su transabilidad. No obstante, los riesgos de cesantía, fallecimiento y daños a la propiedad están cubiertos por sendos contratos de seguros.

Análisis de tendencias:

El desarrollo del mercado ha estado fuertemente marcado por la crisis financiera que experimentó la economía mundial a fines de 2008 y principios de 2009, que determinó una drástica reducción en demanda por bonos securitizados con garantías hipotecarias como activos subyacentes, lo que se ha traducido en una drástica caída en los niveles de colocaciones acumuladas de la industria, en comparación con el mismo periodo de años anteriores. Sin embargo, los cambios al DS 120 y la demanda potencial de compañías de seguro por CLH como instrumentos de inversión, generan escenarios muy favorables para la reactivación de la industria en el mediano plazo.

Principales Indicadores:

	Diciembre Año 2012	Diciembre Año 2011
Indicadores de Liquidez		
Liquidez Corriente	1,32	0,50
Razón Acida	0,03	0,01
Indicadores de Endeudamiento		
Deuda Corto Plazo / Deuda Total	0,58	0,92
Deuda largo Plazo / Deuda Total	0,42	0,08
Leverage (Veces)	2,26	1,92
Indicadores de Rentabilidad		
Rentabilidad Sobre Patrimonio	2,93%	5,73%
Rentabilidad Sobre Ingresos de Actividades Ordinarias	11,08%	30,8%
Otros Índices		
Deuda/Activos	0,69	0,66
Total de Activos M$	16.202.432	14.045.914
Utilidad / (Perdida) M$	145.386	276.137