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:

Durante 2014 la operación se ha financiado principalmente con los flujos recibidos por venta de contratos de leasing habitacional a inversionistas institucionales y por los flujos de ingresos de los activos vigentes en administración, prepagos de activos propios y ventas de viviendas recuperadas

Al 31 de diciembre de 2014, se tiene un stock de 382 contratos propios por un total de M$ 5.408.655.-

Análisis de riesgo de mercado:

a) Originación de contratos de leasing habitacional

Dentro de este ámbito se identifica la venta de contratos de leasing habitacional a inversionistas institucionales principalmente a compañías de seguros.

La venta directa a inversionistas institucionales y/o compañías de seguros, se ve afectada por el riesgo de crédito asociado a la probabilidad de no pago de los arrendatarios durante el proceso de perfeccionamiento de los contratos previos a su venta. Sin embargo esta probabilidad es estadísticamente baja y se mitiga por un fuerte proceso de selección de riesgos.

Los riesgos de cesantía y fallecimiento están cubiertos por contratos de seguros.

b) Venta de propiedades recuperadas

Dentro de éste ámbito se identifica la venta y/o recolocación de activos que se han recuperado producto de un proceso de ejecución de garantías ante el total incumplimiento de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Existen estrictos procedimientos de control de gastos de mantención y selección de proveedores para la preparación y disponibilidad para la venta de las viviendas recuperadas.

Los riesgos de daños y deterioros a las propiedades están cubiertos por 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. Los cambios normativos 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 2014	Diciembre Año 2013
Indicadores de Liquidez		
Liquidez Corriente	1,19	0,96
Razón Acida	0,01	0,01
Indicadores de Endeudamiento		
Deuda Corto Plazo / Deuda Total	0,75	0,76
Deuda largo Plazo / Deuda Total	0,25	0,24
Leverage (Veces)	1,50	2,25
Indicadores de Rentabilidad		
Rentabilidad Sobre Patrimonio	18,34%	4,26%
Rentabilidad Sobre Ingresos de Actividades Ordinarias	59,10%	17,21%
Otros Índices		
Deuda/Activos	0,60	0,69
Total de Activos M$	16.272.240	16.832.857
Utilidad / (Perdida) M$	1.192.271	221.042