

<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.031.629	686.900
Otros activos no financieros, corrientes	3.489.704	4.012.280
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.395.112	9.360.933
Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas, corrientes	6.159.020	1.393.210
Activos por impuestos diferidos, corrientes	15.216	43.464
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	383.861	538.791
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>14.474.542</b>	<b>16.035.578</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas, no corrientes	4.923.120	4.529.010
Activos intangibles distintos de la plusvalía	487	-
Propiedades, planta y equipo	5.634	3.510
Activos por impuestos diferidos	163.482	284.398
<b>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>5.092.723</b>	<b>4.816.918</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>19.567.265</b>	<b>20.852.496</b>

<b>PASIVOS</b>	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Otros pasivos financieros, corrientes	11.023.631	8.732.552
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	3.668.338	5.074.604
Cuentas por pagar a Entidades relacionadas, corrientes	58.406	628.281
Pasivos por impuestos, corrientes	26.797	37.624
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	28.341	36.816
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>14.805.513</b>	<b>14.509.877</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
Otras cuentas por pagar, no corrientes	557.863	762.315
Pasivo por impuestos diferidos	0	15.854
Otros pasivos no financieros, no corrientes	518.552	358.533
<b>TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.076.415</b>	<b>1.136.702</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>15.881.928</b>	<b>15.646.579</b>

<b>PATRIMONIO</b>		
Capital emitido	4.134.224	4.134.224
Ganancias (pérdidas) acumuladas	-654.073	976.801
Otras reservas	205.186	94.892
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	3.685.337	5.205.917
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>3.685.337</b>	<b>5.205.917</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS</b>	<b>19.567.265</b>	<b>20.852.496</b>

**ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN**

Por los ejercicios terminados al

	31-12-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
Ganancia bruta	1.871.191	4.611.392
Gasto de administración	(2.293.858)	(2.573.678)
Resultado financiero	(147.794)	(326.590)
Resultado por unidades de reajuste	49.697	322.494
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(520.764)	2.033.618
Gasto por impuestos a las ganancias	(133.309)	(89.677)
<b>Resultado integral total</b>	<b>(654.073)</b>	<b>1.943.941</b>

Año 2012	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
<b>Patrimonio</b>	<b>4.134.224</b>	<b>94.892</b>	<b>94.892</b>	<b>976.801</b>	<b>5.205.917</b>	<b>5.205.917</b>
Patrimonio previamente reportado a fines del año anterior	4.134.224	94.892	94.892	976.801	5.205.917	5.205.917
<b>Incremento (disminución) en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>583.183</b>	<b>583.183</b>	<b>583.183</b>
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	583.183	583.183	583.183
Resultado integral	-	110.294	110.294	(2.214.057)	(2.103.763)	(2.103.763)
Ganancia (pérdida)	-	-	-	(654.073)	(654.073)	(654.073)
Dividendos	-	-	-	(1.559.984)	(1.559.984)	(1.559.984)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio	-	110.294	110.294	-	110.294	110.294
<b>Saldo Final</b>	<b>4.134.224</b>	<b>205.186</b>	<b>205.186</b>	<b>(654.073)</b>	<b>3.685.337</b>	<b>3.685.337</b>

Año 2011	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
<b>Patrimonio</b>	<b>4.134.224</b>	<b>51.396</b>	<b>51.396</b>	<b>708.149</b>	<b>4.893.769</b>	<b>4.893.769</b>
Patrimonio previamente reportado a fines del año anterior	4.134.224	51.396	51.396	708.149	4.893.769	4.893.769
<b>Incremento (disminución) en el patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.416.298</b>	<b>9.787.538</b>	<b>9.787.538</b>
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	1.416.298	9.787.538	9.787.538
<b>Resultado integral</b>	<b>-</b>	<b>43.496</b>	<b>43.496</b>	<b>1.943.941</b>	<b>1.943.941</b>	<b>1.943.941</b>
Ganancia (pérdida)	-	43.496	43.496	1.943.941	1.943.941	1.943.941
Dividendos	-	-	-	(393.557)	(393.557)	(393.557)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio	-	43.496	43.496	-	(1.282.732)	1.238.236
<b>Saldo Final</b>	<b>4.134.224</b>	<b>94.892</b>	<b>94.892</b>	<b>976.801</b>	<b>-</b>	<b>5.205.917</b>

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	6.533.646	2.613.456
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.092.549)	(2.094.836)
Intereses pagados	(753.860)	(525.188)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(37.159)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>	<b>3.687.237</b>	<b>(43.727)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Préstamos obtenidas de Entidades relacionadas	5.811.277	17.646.460
Préstamos pagados a Entidades relacionadas	(12.893.521)	(23.835.952)
Otras entradas (salidas) de efectivo	3.273.047	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(3.809.197)</b>	<b>(6.189.492)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	13.316.470	7.693.430
Préstamos de Entidades relacionadas	492.426	-
Pagos de préstamos	(11.020.758)	-
Pagos de préstamos a Entidades relacionadas	(761.465)	-
Dividendos pagados	(1.559.984)	(998.349)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>466.689</b>	<b>6.695.081</b>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	344.729	461.862
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	344.729	461.862
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	686.900	225.038
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</b>	<b>1.031.629</b>	<b>686.900</b>



Informe Auditores Independientes, Resumido

## **NOTA 1 – PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

### **1.1 CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE LA SOCIEDAD**

Concreces Leasing S.A. fue constituida el 30 de abril de 1996 por escritura pública otorgada ante el notario público Oscar Suarez Álvarez de la ciudad de Coquimbo.

El objeto de la Sociedad es la compra venta y arrendamiento con promesa de venta de todo tipo de inmuebles nuevos o usados destinados al uso habitacional, conforme a las normas establecidas en la Ley N°19.281, además de la venta de contratos de leasing habitacional a Compañías de Seguros.

### **1.2 ADMINISTRACIÓN ACTUAL**

El Directorio de la Sociedad está formado por:

Presidente:	Daniel Sebastián Mas Valdés
Directores:	Elena María Valdés Herreros
	Eduardo Novoa Castellón
	Andrés Echeverría Salas
	María Alejandra Mas Valdés
	Iván Humberto Araos

La Alta Administración de la Sociedad está formada por:

Gerente General	:	Rodrigo Valdivieso Véjar
Sub-Gerente Comercial	:	Rodrigo Gallardo Flores
Jefe de Riesgo	:	Alberto Teppa Pacheco
Agente Sucursal Valparaíso	:	Jacqueline Schofield Gajardo
Jefe de Sucursal Talca	:	Raúl Rojas Gaete
Jefe de Sucursal Concepción	:	José Luis Cifuentes Martínez
Agente de Sucursal Puerto Montt	:	Doris Vergara Cares
Agente de Sucursal La Serena	:	María Teresa Rocco

### **1.3 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE VALORES**

La Sociedad se encuentra inscrita en el registro de Entidades Informantes con el N° 23 y está sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

## **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012.

### **2.1 EJERCICIO CONTABLE**

Los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2012 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre del 2011.



Los Estados de Resultados Integrales por función reflejan los movimientos acumulados al cierre de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Los Estados de Flujos de Efectivo reflejan los movimientos al cierre de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

El Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, incluye los saldos y movimientos entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2011 y 2012.

## 2.2 BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y aplicados de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Las cifras de estos estados financieros y sus notas se encuentran expresadas en miles de pesos chilenos, según corresponde a la moneda funcional de la Sociedad.

Los activos y pasivos expresados en otras unidades de conversión, se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011
	\$	\$
<b>Unidad de Fomento (UF)</b>	<b>22.840,75</b>	<b>22.294,03</b>

## 2.3 POLÍTICAS CONTABLES

### a) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

### b) Activos financieros y pasivos financieros

Concreces Leasing S.A. reconoce un activo y pasivo financiero en el estado de situación financiera, cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento financiero. Elimina un activo y pasivo financiero cuando expiran los derechos y obligaciones a recibir o a pagar los flujos de efectivo del activo o pasivo financiero o si la Administración transfiere el activo o pasivo financiero a un tercero sin tener sustancialmente los riesgos y beneficios.

Concreces Leasing S.A. clasifica sus activos y pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

- Otros activos financieros, corrientes
- Deudores comerciales y cuentas por cobrar
- Otros activos financieros, no corrientes
- Otros pasivos financieros, corrientes
- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
- Otros pasivos financieros, no corrientes

Valorización inicial:

Concreces Leasing S.A. valoriza inicialmente sus activos y pasivos a valor justo.

El valor justo de instrumentos que son cotizados activamente en mercados formales está determinado por los precios de cotización en la fecha de cierre de los estados financieros.

#### **c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la Entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción, posteriormente al reconocimiento inicial, son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

El deterioro se determinará en base a la antigüedad de éstas y a su evaluación individual.

#### **d) Cuentas corrientes con empresas relacionadas, que devengan intereses**

Estos préstamos se registran por el efectivo recibido y pagado, neto de los costos incurridos en la transacción. Se valorizan a su costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

#### **e) Contratos leasing**

La Sociedad ha entregado viviendas en arriendo con opción de compra, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de leasing financiero, clasificados como cuotas a cobrar (contratos de arriendo con promesa de compra y venta), en activos a corto plazo, netas de los intereses diferidos por leasing.

Según lo establecido en la NIC 17, se reconoce al inicio del arrendamiento un activo y un pasivo en el balance al valor justo del bien arrendado, o a su valor actual de los pagos mínimos del leasing si éste fuese menor. Los costos directos de la operación se incluirán como mayor valor del activo.

Los costos directos iniciales se incluyen en la medición inicial del saldo por cobrar de leasing financiero y reducen el monto de ingresos reconocidos en el plazo del leasing, en base a la determinación de la tasa efectiva.

#### **f) Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuas**

Se utilizará el modelo del valor razonable, según lo establecido en la NIIF 5, ya que los activos mantenidos para la venta se valorizarán al menor valor entre sus valores libros y sus valores justos (tasación), menos los costos de venta, se agregarán a este valor, los montos necesarios para mantener la propiedad hasta el momento de su venta. Se registrará una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior. Posteriores incrementos sólo se reconocen hasta el monto de las pérdidas por deterioros reconocidas anteriormente. Estos activos no serán depreciados.

#### **g) Otros activos financieros, no corrientes**

Bajo este rubro se presentan los contratos de arriendo con promesas de compra-venta, por los cuales la Administración de la Sociedad tiene la intención de enajenarlos en un 100% o venderlos a una Sociedad inversionista en el corto plazo.

#### **h) Propiedades, plantas y equipos**

Se presentan a su valor de adquisición, menos la depreciación acumulada. Los saldos a la fecha de transición a NIIF corresponden al monto valorizado según los principios contables aplicados con anterioridad, los que fueron atribuidos conforme a la opción que para estos efectos contempla la NIIF 1.

Las depreciaciones son aplicadas en forma lineal, considerando los años de vida útil para cada tipo de bienes.

#### **i) Estado de flujos de efectivo**

La Sociedad considera como efectivo equivalente el disponible existente en caja, cuentas corrientes bancarias y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgos de cambio en su valor.

La Sociedad considera como flujo de operación los ingresos y egresos relacionados directamente con el giro; esto es la originación de contratos de arriendos con promesa de compraventa de bienes inmuebles, enajenación de los contratos de arriendo, administración de la cartera de clientes a compañías de seguros u otros inversionistas, con sus intereses que los generaron, las comisiones de administración y la venta de viviendas.

#### **j) Moneda funcional**

La Sociedad ha definido que su moneda funcional es el peso chileno, dado que la totalidad de las operaciones de ingresos y costos están en dicha moneda.

### **2.4 DETERIORO DE LOS ACTIVOS**

De acuerdo a lo requerido por las NIIF y a lo establecido en la NIC 36, se evaluará en forma periódica, la existencia de indicios de deterioro en los bienes, lo que implicaría que el valor libro de estos no pudiera recuperarse.

#### **a) Activos financieros**

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros individualmente significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares. Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si éste puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que éste fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

#### **b) Activos no financieros**

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

### **2.5 PROVISIONES**

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

### **2.6 IMPUESTOS A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS**

Según lo establecido en la NIC 12, el impuesto a la renta ha sido determinado sobre la base de las disposiciones legales vigentes.



El gasto por impuesto a la renta se basa en las utilidades anuales, considerando el efecto de los impuestos diferidos, los cuales son reconocidos usando el método del balance general, para determinar las diferencias temporales entre el valor contable de los activos y pasivos y su base tributaria.

## **2.7 DIVIDENDOS**

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al momento en que la Junta Extraordinaria de Accionistas lo aprueba en función de la política de dividendos acordada.

Se reconoce en cada ejercicio la estimación de pago de dividendo mínimo equivalente al 30% del resultado de cada ejercicio.

## **2.8 INGRESOS Y COSTOS DE EXPLOTACIÓN**

### **a) Reconocimiento de los ingresos**

De acuerdo a lo establecido en la NIC 18, la Sociedad reconoce como ingresos de la explotación las siguientes actividades:

- Se reconocen ingresos por los intereses devengados respecto de los contratos de arrendamiento de la cartera que se posee.
- Se reconocen ingresos por la venta de contratos de arrendamiento a terceros.
- Se reconocen ingresos por la administración a terceros de contratos de arrendamiento.
- Se reconocen ingresos sobre la administración de seguros que se realizan a las Compañías de Seguros, por los productos que se administran por ellos.
- Se reconocen ingresos por la venta de viviendas que se recuperan.
- Se reconocen ingresos por la venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL) cuando estos se venden a terceros.

### **b) Segmentos**

Según lo establecido en la NIIF 8, la Sociedad ha definido como único segmento la originación y venta de contratos.

## **2.9 INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS**

Los ingresos financieros son contabilizados de acuerdo a su devengo y son presentados en el rubro Ingresos financieros.

Los costos financieros son contabilizados de acuerdo a su devengo y son presentados en el rubro Costos financieros.



**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS  
FINANCIEROS RESUMIDOS**

Santiago, 15 de abril de 2013

Señores Accionistas y Directores  
Concreces Leasing S.A.

Los estados financieros resumidos adjuntos, que comprenden el estado de situación financiera resumido al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados integrales de resultados resumidos, de cambios en el patrimonio resumido y de flujos de efectivo resumidos por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros resumidos, son derivados de los estados financieros auditados de Concreces Leasing S.A. por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011. Hemos expresado una opinión de auditoría sin modificación sobre estos estados financieros auditados en nuestro informe de fecha 27 de marzo de 2013. Los estados financieros auditados y los estados financieros resumidos derivados de ellos, no reflejan el efecto de hechos, si hubiere, que ocurrieron con posterioridad a la fecha de nuestro informe sobre los estados financieros auditados.

Los estados financieros resumidos no incluyen todas las revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, la lectura de los estados financieros resumidos, no es un sustituto de la lectura de los estados financieros auditados de Concreces Leasing S.A.

*Responsabilidad de la Administración por los estados financieros resumidos*

La Administración es responsable por la preparación de los estados financieros resumidos a base de lo descrito en la Nota 2.

*Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión respecto a si los estados financieros resumidos son consecuentes, en todos sus aspectos significativos, con los estados financieros auditados a base de nuestros procedimientos, que fueron efectuados de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Los procedimientos consistieron principalmente en comparar los estados financieros resumidos con la información relacionada en los estados financieros auditados de los cuales los estados financieros resumidos han sido derivados y evaluar si los estados financieros resumidos están preparados de acuerdo con la base descrita en la Nota 2. No efectuamos ningún procedimiento de auditoría respecto a los estados financieros auditados con posterioridad a la fecha de nuestro informe sobre estos estados financieros auditados.

*Opinión*

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros resumidos de Concreces Leasing S.A. por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son consecuentes, en todos los aspectos significativos, con los estados financieros auditados de los cuales han sido derivados, a base de lo descrito en la Nota 2.

Roberto J. Villanueva B.