



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 30 de marzo de 2012

Señores Accionistas y Directores  
Concreces Leasing S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera de Concreces Leasing S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, al estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2010 y a los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y a sus correspondientes notas (de los cuales sólo se incluyen en esta publicación las notas de información general y de resumen de los principales políticas contables). En nuestro informe de fecha, 30 de marzo de 2012 expresamos una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría también comprende, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, la información contenida en los estados financieros resumidos que se acompañan es razonablemente concordante, en todos sus aspectos significativos, con los estados financieros de los cuales éstos se han derivado. Sin embargo, por presentar los estados financieros resumidos información incompleta, éstos deben ser leídos en conjunto con los citados estados financieros auditados.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Roncagliolo G.', written over a horizontal line.

Juan Roncagliolo G.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers', written over a horizontal line.

**CONCRECES LEASING S.A**  
**ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

<b>BALANCE</b>					
al 31 de diciembre de 2011 y 2010					
<b>ACTIVOS</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	M\$	M\$		M\$	M\$
Total activos corrientes	20.564.587	9.306.788	Total pasivos corrientes	14.386.256	10.254.120
Total activos no corrientes	287.908	7.222.802	Total pasivos no corrientes	1.260.322	1.381.701
			Total patrimonio	5.205.917	4.893.769
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>20.852.495</b>	<b>16.529.590</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>20.852.495</b>	<b>16.529.590</b>

  

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>			<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO</b>		
por los años terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010			por los años terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010		
	<b>2011 M\$</b>	<b>2010 M\$</b>		<b>2011 M\$</b>	<b>2010 M\$</b>
Resultados de explotación	4.611.392	3.091.392	Flujo neto originado por actividades de la operación	(43.727)	2.921.784
Gastos de Administración	(2.573.678)	(2.150.564)	Flujo neto originado por actividades de financiamiento	6.695.081	(3.750.057)
Resultados fuera de explotación	(4.096)	67.740	Flujo neto originado por actividades de inversión	(6.189.492)	672.723
<b>Resultados antes de impuesto a la renta e ítemes extraordinarios</b>	<b>2.033.618</b>	<b>1.008.568</b>	<b>Efecto de la inflación sobre el efectivo equivalente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Impuesto a la renta	(89.677)	83.044	<b>VARIACIÓN DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>461.862</b>	<b>(155.550)</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>1.943.941</b>	<b>1.091.612</b>	<b>SALDO INICIAL DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>225.038</b>	<b>380.588</b>
			<b>SALDO FINAL DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>686.900</b>	<b>225.038</b>

## 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.

El 27 de diciembre de 1993 se promulgo la ley No.19281, que regula las operaciones de arrendamiento con promesa de compraventa, sistema orientado a aquel segmento de la demanda que se encuentra calificada para obtener financiamiento en una entidad privada, pero que por diversas razones no tiene capacidad de ahorro, y que solo puede acceder a una vivienda mediante la modalidad de arrendamiento, lo que limita sus probabilidades de acceder a una vivienda propia.

Concreces Leasing S.A., se ha preocupado de ser un asesor habitacional para sus clientes, con el objeto de encontrar la mejor alternativa de vivienda y de financiamiento de acuerdo a las necesidades y capacidades específicas de cada cliente.

La misión de Concreces Leasing S.A. es ser un referente en la entrega de servicios inmobiliarios y financieros, mediante la oferta de productos y servicios de calidad reconocida en el ámbito nacional, satisfaciendo las necesidades y expectativas tanto sus clientes y accionistas, manteniendo un crecimiento constante y sostenido en el tiempo.

Para esto concentran sus esfuerzos en ser eficientes y flexibles ante los cambios del entorno, procurando en conjunto equilibrar los riesgos financieros de las inversiones y la rentabilidad de su accionar.

## 1.2 Administración actual

El directorio de la Sociedad está formado por:

Presidente: Daniel Sebastián Mas Valdés

Directores: Eduardo Novoa Castellón

Andrés Echeverría Salas

María Alejandra Mas Valdés

Iván Humberto Araos.

En el caso de la alta administración de la sociedad está formada por:

Gerente General : Francisco Jose Manieu Fierro

Sub-Gerente Comercial : Rodrigo Gallardo Flores

Jefe de Riesgo : Alberto Teppa Pacheco

Jefe Inmobiliario : Carlos Amantegui Esteban

Encargado Sucursal Antofagasta : Johanna Zamareño Calderon

Encargado Sucursal La Serena : María Teresa Roco Segovia

Agente Sucursal Valparaiso : Jacqueline Schofield Gajardo

Jefe de Sucursal Santiago : Fabiola Burgos Guerra

Jefe de Sucursal Talca : Raúl Rojas Gaete

Jefe de Sucursal Concepción : José Luis Cifuentes Martínez

Agente de Sucursal Puerto Montt : Doris Vergara Cares.

### 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 NIFF vigentes al 31 de diciembre de 2011.

#### 2.1 Bases de presentación

La Sociedad, a contar del 1 de enero de 2011, presentará sus Estados Financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La aplicación de la norma IFRS, requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectarán los montos a reportar de activos, pasivos, ingresos y gastos, durante la preparación de los Estados Financieros.

La IFRS N° 1, por lo general exige la aplicación retrospectiva completa de las normas e interpretaciones vigentes a la fecha de la primera emisión de informes, más permite ciertas exenciones en la aplicación de la normas en particular a períodos anteriores con el fin de ayudar en el proceso de implementación.

La sociedad ha determinado, como costo atribuido de los bienes de propiedades, plantas y equipos, el valor determinado bajo los principios de contabilidad anteriores, los primeros estados financieros conforme a las IFRS N° 1, párrafo 30, donde se señala que:

- a) El total acumulado de tales valores razonables, premisa que se cumple, debido a la reciente fecha de adquisición de los bienes; y
- b) El ajuste total al importe en libros presentado según los PCGA anteriores.

#### 2.2 Bases de preparación

El presente estado de situación financiera de Concreces Leasing S.A. al 31 de diciembre de 2011 comparativos al 31 de diciembre de 2010 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB).

Las cifras incluidas en los estados financieros están 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		Al 1 de enero de
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	\$	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	22.294,03	21.455,55	20.939,49

## 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

Concreces Leasing S.A. reconoce un activo y pasivos financieros en el estado de situación financiera intermedio, 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 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

#### (a) 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 intermedios.

### 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 es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de las mismas.

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

### d) Cuenta corriente empresa relacionada, 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 del tipo de interés efectivo.

### e) Contratos leasing

La sociedad ha entregado en arriendo con opción de compra viviendas, 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, a su valor actual de los pagos mínimos del leasing si éste fuere 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, debido a la determinación de la tasa efectiva.

f) Activos para leasing

Se utilizará el modelo del valor razonable, según lo establecido en la NIC 40, 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 agregaran 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 securitizarlos en un 100% o venderlos a una sociedad inversionista en el corto plazo.

h) Bonos subordinados

La estimación del valor justo de los bonos mantenidos se enmarca en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 39, sobre instrumentos financieros: reconocimiento y medición, donde se establece que estas inversiones deben ser consignadas en los estados financieros a un valor determinado sobre la base de una metodología ampliamente aceptada y utilizada en el mercado.

Según lo establecido en la NIC 39, la compañía valorizó estos activos a su valor justo, registrando dicho monto en otras reservas como ajuste de primera adopción. Dicha valorización se cuantificó mediante un modelo de valorización elaborado por un tercero contratado por la sociedad en base a escenarios de comportamientos determinados por un modelo simplificado, que partiendo de los valores promedios del desempeño de cada Patrimonio Separado en términos de morosidad, prepagos y default de la cartera, busca evaluar el cumplimiento de las obligaciones, bajo el desempeño histórico de cada cartera y condiciones de recuperación y estabilidad en la economía. Posteriormente, para la valorización propiamente tal, se determina la tasa de descuento a que corresponde descontar los cupones de cada bono, para estimar el valor presente de los flujos, que sería una estimación razonable del valor de las inversiones que Concreces Leasing S.A. posee en estos bonos securitizados.

Dicha metodología, consiste en verificar que los flujos proyectados que generan los patrimonios separados, alcanzan a cubrir el pago de los cupones de los bonos emitidos que respaldan y luego descontar dichos cupones con la tasa de descuento apropiada (metodología estándar para la valorización de bonos).

Para proyectar la morosidad, prepagos y default de cada cartera se considero el promedio simple histórico mensual de cada uno de ellos, medidos como el total de activos morosos, prepago y default sobre el total de la cartera de cada patrimonio.

Adicionalmente, el método de valorización aplicado considera riesgo de liquidez que es un factor que también determina el precio de los bonos, que considera los bajos números y volúmenes transados de este tipo de instrumentos, y el riesgo país.

i) Propiedades, plantas y equipos

Se presenta 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 NIIF1.

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

j) Estado de flujo 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, securitización de la cartera de clientes y venta de cartera a compañías de seguros u otros inversionistas

k) Moneda funcional

La sociedad ha definido que su moneda funcional es el peso chileno, dado que casi 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 IFRS y con lo establecido en la NIC 36, se evaluarán 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 este 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 analizará 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 de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realizará 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 estimará la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

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

## 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 de 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

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.

## 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 la utilidad realizada luego de un proceso de securitización, o de un proceso de venta-endorso de contratos de leasing a inversionistas institucionales o terceros.

Se reconocen ingresos, sobre la cartera administrada y se cobra una comisión mensual por la administración de estos créditos.

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 reconoce como ingreso, los intereses devengados por los contratos de arrendamiento.

### b) Segmentos

Según lo establecido en la IFRS 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 registrados cuando estos se incurren.