



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

Santiago, 15 de abril de 2014

Señores Accionistas y Directores
Conceces Leasing S.A.

Los estados financieros resumidos adjuntos, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados *resumidos* de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas resumidas, son derivados de los estados financieros auditados de Conceces Leasings S.A. al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 (no incluidos en esta publicación). Hemos expresado una opinión de auditoría sin modificación sobre estos estados financieros auditados en nuestro informe de fecha 28 de marzo de 2014. 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 Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, estos estados financieros resumidos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros auditados de Conceces 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 concordantes, 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 hemos efectuado ningún procedimiento de auditoría respecto a los estados financieros auditados con posterioridad a la fecha de nuestro informe.



Santiago, 15 de abril de 2014
Concreces Leasing S.A.

2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros resumidos de Concreces Leasing S.A. al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 son concordantes, en todos sus 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.
RUT: 7.060.344-6

—



Estados Financieros Resumidos
al 31 de Diciembre de 2013 - 2012

14 de abril 2014

Concreces Leasing S.A.: Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

- Informe de Auditores Independientes
- Balance General Resumidos al 31 Diciembre 2013 - 2012
- Estado de Resultados
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros (Texto en formato PDF)
www.concreces.cl



Estados Financieros Resumidos
al 31 de Diciembre de 2013 - 2012

CONCRECES LEASING

Estados Financieros Resumidos
Al 31 de Diciembre de 2013 - 2012

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
	M\$	M\$
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	84.503	1.031.629
Otros activos no financieros, corrientes	5.695.038	3.489.704
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.902.065	3.395.112
Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas, corrientes	4.077.124	6.159.020
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	14.758.730	14.075.465
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	494.355	383.861
Total de activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	494.355	383.861
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	15.253.085	14.459.326
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas, no corrientes	5.380.790	4.923.120
Activos intangibles distintos de la plusvalía	487	487
Propiedades, planta y equipo	26.843	5.634
Activos por impuestos diferidos	198.261	178.698
Otros activos no financieros, no corrientes	10.358	-
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	5.616.739	5.107.939
TOTAL DE ACTIVOS	20.869.824	19.567.265
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros, corrientes	9.207.857	11.023.631
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	4.904.014	3.668.338
Cuentas por pagar a Entidades relacionadas, corrientes	3.871	58.406
Pasivos por impuestos, corrientes	-	26.797
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	32.603	28.341
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	14.148.345	14.805.513
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	14.148.345	14.805.513



Estados Financieros Resumidos
al 31 de Diciembre de 2013 - 2012

PASIVOS NO CORRIENTES		
Otras cuentas por pagar, no corrientes	341.588	557.863
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	2.142.134	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes	552.039	518.552
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	3.017.761	1.076.415
TOTAL PASIVOS	17.166.106	15.881.928
PATRIMONIO		
Capital emitido	4.134.224	4.134.224
Pérdidas acumuladas	(635.692)	(654.073)
Otras reservas	205.186	205.186
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	3.703.718	3.685.337
TOTAL PATRIMONIO	3.703.718	3.685.337
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	20.869.824	19.567.265

	Por los ejercicios terminados al	
	31/12/2013	31/12/2012
	M\$	M\$
ESTADO DE RESULTADO POR FUNCIÓN		
Ingresos de actividades ordinarias	12.550.006	12.811.564
Costo de ventas	(9.835.069)	(10.940.373)
Ganancia bruta	2.714.937	1.871.191
Gasto de administración	(2.439.359)	(2.293.858)
Ingresos financieros	477.695	608.867
Costos financieros	(852.758)	(756.661)
Resultado por unidades de reajuste	98.303	49.697
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(1.182)	(520.764)
Gasto por impuestos a las ganancias	19.563	(133.309)
Ganancia del período	18.381	(654.073)



Estados Financieros Resumidos
al 31 de Diciembre de 2013 - 2012

Al 31 de diciembre de 2013	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Patrimonio	4.134.224	205.186	205.186	-654.073	3.685.337	3.685.337
Patrimonio previamente reportado a fines del año anterior	4.134.224	205.186	205.186	-654.073	3.685.337	3.685.337
Incremento (disminución) del patrimonio por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	18.381	18.381	18.381
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	18.381	18.381	18.381
Saldo Final	4.134.224	205.186	205.186	-635.692	3.703.718	3.703.718

Al 31 de diciembre 2012	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Patrimonio	4.134.224	94.892	94.892	976.801	5.205.917	5.205.917
Patrimonio previamente reportado a fines del año anterior	4.134.224	94.892	94.892	976.801	5.205.917	5.205.917
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	583.183	583.183	583.183
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
Saldo Final	4.134.224	205.186	205.186	-654.073	3.685.337	3.685.337



Estados Financieros Resumidos al 31 de Diciembre de 2013 - 2012

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Por el ejercicio terminado al	
	31/12/2013	31/12/2012
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	10.165.061	6.533.646
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-5.670.804	-2.092.549
Intereses pagados	-799.011	-753.860
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de operación	3.695.246	3.687.237
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Préstamos obtenidos de Entidades relacionadas	3.088.319	5.811.277
Préstamos pagados a Entidades relacionadas	-9.377.824	-12.893.521
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.355.538	3.273.047
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-4.933.967	-3.809.197
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	53.396.745	13.316.470
Préstamos de Entidades relacionadas	2.778.735	492.426
Pagos de préstamos	-55.210.316	-11.020.758
Pagos de préstamos a Entidades relacionadas	-673.569	-761.465
Dividendos pagados	-	-1.559.984
Flujos de efectivo netos utilizados en de actividades de financiación	291.595	466.689
Disminución neta en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-947.126	344.729
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo	-947.126	344.729
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	1.031.629	686.900
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	84.503	1.031.629



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
Agente de Sucursal Valparaíso	:	Jacqueline Schofield Gajardo
Agente de Sucursal Talca	:	Raúl Rojas Gaete
Agente de Sucursal Concepción	:	José Luis Cifuentes Martínez
Agente de Sucursal Puerto Montt	:	Francisco Cernoch Bachler
Agente de Sucursal La Serena	:	María Teresa Rocco
Agente de Sucursal Santiago	:	Doris Vergara Cares

Direcciones:

Casa Matriz	:	M.A. Matta N° 221-La Serena
Sucursal Santiago	:	Providencia N° 1760 piso N° 13 of. 1301-1302
Sucursal Valparaíso	:	Manuel Blanco N° 1199 – Local N° 02
Sucursal Talca	:	3 Oriente N° 1171
Sucursal Concepción	:	Caupolicán N° 325 Local N° 1
Sucursal Puerto Montt	:	Pedro Montt N° 141 Local N°2



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 (SVS).

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 2013.

2.1 Período contable

Los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2013 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre del 2012.

Los Estados de Resultados Integrales por función reflejan los movimientos acumulados entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Los Estados de Flujos de Efectivo reflejan los movimientos entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, incluyen los saldos y movimientos entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 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 Internacional 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 unidades de fomento, se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	Al 31 de diciembre <u>de 2013</u>	Al 31 de diciembre <u>de 2012</u>
	\$	\$
Unidad de fomento (UF)	23.309,56	22.840,75

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:

- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes
- Otros pasivos financieros, corrientes
- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, 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.

Adicionalmente, 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.

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) Propiedades, plantas y equipo

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.

h) Estados 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.

i) 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 IOOs activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

b) Activos no financieros

Al cierre de cada estado financiero, 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 Provisión estimación de deudas incobrables

Las estimaciones por deudas de dudoso cobro son evaluadas por cada uno de los clientes con morosidad. Se reconocen las provisiones en el periodo en que la estimación es revisada y se tiene clara evidencia de que existe un riesgo de que el valor de recuperabilidad del activo sea inferior al valor contable, por lo que en ese momento se procede a realizar una provisión por el diferencial del valor de recuperación versus el contable.

2.7 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.

2.8 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al momento en que la Junta Ordinaria 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.



2.9 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, cuando estos se encuentran devengados de acuerdo al siguiente detalle:

- 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.

2.10 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.