Estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera intermedios
Estado de resultados integrales por función intermedios
Estado de otros resultados integrales por función intermedios
Estado de flujos de efectivo directo intermedios
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedios
Notas a los estados financieros intermedios

$	-	Pesos chilenos
M$	-	Miles de pesos chilenos
UF	-	Unidad de fomento

RSM

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Razón Social Auditores Externos : RSM Chile Auditores Ltda.
RUT Auditores Externos : 76.073.255-9

Señores
Accionistas y Directores
EF Securitizadora S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de EF Securitizadora S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). La Administración también es responsable por el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

RSM Chile Auditores Ltda. es miembro de la red RSM y comercializa como RSM. RSM es el nombre comercial usado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma de contaduría y asesoría independiente la cual ejerce bajo sus propios derechos. La red RSM no es en sí una entidad legal separada en ninguna jurisdicción.

RSM Chile Auditores Ltda.
Av. El Golf 40 · Oficina 703
Las Condes, Santiago, Chile
T: +56 (2) 2580 0400
www.rsmchile.com

RSM

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de EF Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Eduardo Medina C.
Socio
RUT: 12.720.245-1

RSM Chile Auditores Ltda.

Santiago, 28 de febrero de 2017

RSM Chile Auditores Ltda. es miembro de la red RSM y comercializa como RSM. RSM es el nombre comercial usado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma de contaduría y asesoría independiente la cual ejerce bajo sus propios derechos. La red RSM no es en sí una entidad legal separada en ninguna jurisdicción.

RSM Chile Auditores Ltda.

Av. El Golf 40 · Oficina 703
Las Condes, Santiago, Chile
T: +56 (2) 2580 0400
www.rsmchile.com

EF Securitizadora S.A.
Estados Financieros
31 de diciembre de 2016

ÍNDICE

El presente documento consta de:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA 3
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN 4
ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION 5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO 6
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 7
NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA 8
NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES 8
NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO 23
NOTA 4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS 23
NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES 25
NOTA 6. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES 25
NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR 27
NOTA 9. PROVISIONES A CORTO PLAZO 27
NOTA 10. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES 27
NOTA 11. CAPITAL EMITIDO 28
NOTA 12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS 30
NOTA 13. COSTO DE VENTAS 30
NOTA 14. GASTO DE ADMINISTRACIÓN 30
NOTA 16. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE 31
NOTA 17. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO 31
NOTA 18. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS 32
NOTA 19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS 34
NOTA 20. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS 34
NOTA 21. MEDIO AMBIENTE 34
NOTA 22. PATRIMONIOS SEPARADOS 34
NOTA 23. HECHOS RELEVANTES 36
NOTA 24. HECHOS POSTERIORES 37

RUT: 96.971.830 -8
Nº INSCRIPCION: 782

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

	Nº de Nota	31-12-2016 M$	31-12-2015 M$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	188.792	87.819
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	4	238.225	240.454
Activos por impuestos, corrientes	5	10.688	24.536
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		437.705	352.809
Total de activos corrientes		437.705	352.809
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos por impuestos diferidos	6	19.560	31.794
Total de activos no corrientes		19.560	31.794
TOTAL DE ACTIVOS		457.265	384.603
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8	22.365	5.338
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4	919	919
Pasivos por impuestos, corrientes	7	1.675	2.587
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	9	1.671	1.343
Otros pasivos no financieros, corrientes	11	79.830	76.532
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		106.460	86.719
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Pasivos corrientes totales		106.460	86.719
PASIVOS NO CORRIENTES			
Total pasivos		106.460	86.719
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	11	287.032	287.032
Ganancias acumuladas	11	57.015	4.094
Otras reservas	11	6.758	6.758
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		350.805	297.884
Participaciones no controladoras		-	-
Total patrimonio neto		350.805	297.884
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		457.265	384.603

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

RUT: 96.971.830 -8
Nº INSCRIPCION: 782

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

ESTADO DE RESULTADOS	Nº de Nota	01-01-2016 31-12-2016 M$	01-01-2015 31-12-2015 M$
Ingresos de actividades ordinarias	12	168.494	161.360
Costo de ventas	13	(57.082)	(51.718)
Ganancia bruta		111.412	109.642
Gasto de administración	14	(32.673)	(162.110)
Ingresos financieros	15	4.312	1.371
Resultado por unidades de reajuste	16	325	241
Ganancia, antes de impuestos		83.376	(50.856)
Gasto por impuestos a las ganancias	6	(30.455)	9.356
Ganancia procedente de operaciones continuadas		52.921	(41.500)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DEL PERIODO		52.921	(41.500)
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		52.921	(41.500)
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia		52.921	(41.500)
Ganancia por acción básica			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		5,29	(4,15)
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		5,29	(4,15)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

RUT: 96.971.830 -8
Nº INSCRIPCION: 782

ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	01-01-2016 31-12-2016	01-01-2015 31-12-2015
Ganancia	52.921	(41.500)
Resultado integral total	52.921	(41.500)
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	52.921	(41.500)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	52.921	(41.500)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

RUT: 96.971.830 -8
Nº INSCRIPCION: 782

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	01-01-2016 31-12-2016 M$	01-01-2015 31-12-2015 M$
Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	176.120	167.341
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos	-	-
de actividades ordinarias	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(65.218)	(65.148)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(10.041)	(98.212)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(4.200)	(26.520)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	96.661	(22.539)
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	4.312	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	4.312	-
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	3.759	30.448
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(3.759)	(1.191)
Pagos de dividendos		-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	0	29.257
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio	100.973	6.718
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	100.973	6.718
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio	87.819	81.101
Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del Ejercicio	188.792	87.819

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

RUT: 96.971.830 -8
Nº INSCRIPCION: 782

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Capital emitido M$	Reservas varias M$	Resultados acumulados M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Participaciones no controladoras M$	Patrimonio total M$
Capital inicial al 01/01/16	287.032	6.758	4.094	297.884	-	297.884
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	52.921	52.921	-	52.921
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-		-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	52.921	52.921	-	52.921
Totales al 31/12/16	287.032	6.758	57.015	350.805	-	350.805

	Capital emitido M$	Reservas varias M$	Resultados acumulados M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total M$
Capital inicial al 01/01/15	287.032	6.758	45.594	339.384	-	339.384
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	(41.500)	(41.500)	-	(41.500)
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-		-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(41.500)	(41.500)	-	(41.500)
Totales al 31/12/15	287.032	6.758	4.094	297.884	-	297.884

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

EF Securitizadora S.A. antes Itaú Chile Securitizadora S.A., y antes Boston Securitizadora S.A., en adelante también, la Sociedad, es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha 5 de octubre de 2001, otorgada ante la Notario Suplente de la 48° Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie. Por Resolución Exenta Nº350, de fecha 30 de octubre de 2001, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de Boston Securitizadora S.A. y aprobó sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Valores con el Nº 782, el 30 de septiembre de 2002.

El objeto de la Sociedad es la adquisición de créditos a que se refiere el artículo 135 de la Ley 18.045 o las normas que la sustituyan, reemplacen o complementen, y la emisión de títulos de deuda, de corto o largo plazo, originando cada emisión la formación de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora, la cual se encuentra bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

La Sociedad entró en explotación en enero de 2003.

Con fecha 26 de febrero de 2007, Banco Itaú Holding Financeira S.A. adquirió la totalidad de las acciones emitidas por BKB Chile Holdings, Inc., sociedad controladora de Boston Inversiones, Servicios y Administración S.A., quién es el accionista controlador de Boston Securitizadora S.A.

Como consecuencia de la referida adquisición, se produjo, por vía indirecta, un cambio en el control de Boston Securitizadora S.A., el que quedó radicado en Banco Itaú Holding Financeira S.A.

Con fecha 5 de marzo del 2007 se realizó el cambió de razón social de la Sociedad llamándose desde esa fecha, Itaú Chile Securitizadora S.A.

En el mes de noviembre de 2008, Itausa, la empresa que controla el Banco Itaú y Unibanco Holding, firmaron un contrato de asociación apuntando a la unificación de sus operaciones. La asociación contempló una reorganización societaria en torno a una compañía que se denominó Itaú Unibanco Banco Múltiplo S.A., cuya razón social fue posteriormente modificada por la de Itaú Unibanco Holding S.A.

Con fecha 19 de noviembre de 2012 los únicos accionistas de la sociedad, Itau Chile Inversiones Servicios y Administración S.A. y don Boris Buvinic Guerovich, vendieron la totalidad de las acciones en EF Securitizadora S.A. a las sociedades Hipotecaria La Construcción S.A. e Inversiones Santa Ursula S.A., quienes adquirieron 9.900 y 100 acciones, respectivamente.

El domicilio de EF Securitizadora S.A. es Avenida Nueva Providencia Nº 1901, Piso 2, Providencia, Santiago.

EF Securitizadora S.A. no posee filiales, ni subsidiarias. Su controladora directa es Hipotecaria La Construcción S.A.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Principios contables

Los presentes estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros de EF Securitizadora, al 31 de diciembre de 2016 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS) y aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 28 de febrero de 2017.

2.3. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es de responsabilidad del Directorio de la Sociedad, el cual manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

2.4. Método de conversión

Los saldos de los activos y pasivos en unidades de fomento se expresan en pesos equivalentes al 31 de diciembre de 2016, el valor de la unidad de fomento corresponde a $ 26.347,98 (31 diciembre de 2015 $ 25.629,09).

2.5. Moneda funcional

EF Securitizadora S.A. ha concluido que la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el peso chileno, tomando éste como moneda funcional. Dicha conclusión se basa en lo siguiente:

- Es la moneda del país (Chile).
- Es la moneda que influye fundamentalmente en las operaciones de la Sociedad.

2.6. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos o plazos estimados de realización, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese ejercicio.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se reclasifican como no corrientes.

2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo, incluye cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo y otras inversiones de gran liquidez, como las operaciones con pactos de retroventa, con vencimiento original de tres meses o menos. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización. Y las operaciones con pactos de retroventa, son valorizadas al costo de adquisición más intereses y reajustes devengados, determinados según la tasa de interés pactada al momento de suscribir el compromiso.

2.8. Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y la posición pasiva de estos instrumentos se presentan en el estado de situación financiera en la línea otros pasivos financieros. Estos activos se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor razonable, reconociéndose los cambios de valor en la cuenta de resultados. No se mantienen activos financieros en esta categoría.

b) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, son aquellas que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento, se contabilizan al costo amortizado, correspondiendo éste, al valor de mercado menos rescates efectuados, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

c) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son no derivados, que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance. No se mantienen activos financieros en esta categoría.

d) Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

2.9. Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

Se reconocen por su valor nominal. Cuando el valor nominal de la cuenta por cobrar o pagar no difiere significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

2.10. Clasificación de los activos instrumentos financieros

a) Clasificación de los activos instrumentos financieros

Instrumentos Financieros por categoría 31-12-2016	Efectivo y equivalentes de efectivo	Inversiones a mantener hasta el vencimiento	Préstamos y cuentas por cobrar	Activos financieros disponibles para la venta	Total
Equivalentes al efectivo					
Bancos	8.056	-	-	-	8.056
Pactos de retroventa	-	-	-	-	-
Depósitos a plazo fijo	180.736	-	-	-	180.736
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas					
Cuenta por cobrar patrimonios separados	-	-	-	-	-
Cuenta por cobrar a Hipotecaria La Construcción S.A.	-	-	238.225	-	238.225
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar					
Deudores por venta	-	-	-	-	-
Deudores varios	-	-	-	-	-
Total	188.792	-	238.225	-	427.017

Instrumentos Financieros por categoría 31-12-2015	Efectivo y equivalentes de efectivo	Inversiones a mantener hasta el vencimiento	Préstamos y cuentas por cobrar	Activos financieros disponibles para la venta	Total
Equivalentes al efectivo					
Bancos	37.492	-	-	-	37.492
Pactos de retroventa	50.327	-	-	-	50.327
Depósitos a plazo fijo	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas					
Cuenta por cobrar patrimonios separados	-	-	-	-	-
Cuenta por cobrar a Hipotecaria La Construcción S.A.			240.454		240.454
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar					
Deudores por venta	-	-	-	-	-
Deudores varios	-	-	-	-	-
Total	87.819	-	240.454	-	328.273

2.11. Instrumentos financieros por moneda

Activos	31-12-2016	31-12-2015
	M$	M$
Efectivo y equivalentes al efectivo	188.792	87.819
Peso chileno	188.792	87.819
Activos por impuestos corrientes	10.688	24.536
Peso chileno	10.688	24.536
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	238.225	240.454
Peso chileno	238.225	240.454
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	-
Peso chileno	-	-
Activos por impuestos diferidos	19.560	31.794
Peso chileno	19.560	31.794
Resumen activos		
Peso chileno	457.265	384.603
Totales	457.265	384.603

Pasivos	31-12-2016	31-12-2015
	M$	M$
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	919	919
Peso chileno	919	919
Pasivos por impuestos corrientes	1.675	2.587
Peso chileno	1.675	2.587
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	22.365	5.338
Peso chileno	22.365	5.338
Otros pasivos financieros corrientes	79.830	76.532
Peso chileno	79.830	76.532
Otros pasivos financieros corrientes	1.671	1.343
Peso chileno	1.671	1.343
		-
Resumen pasivos	-	-
Peso chileno	106.460	86.719
Totales	106.460	86.719

2.12. Propiedades, plantas y equipos

Corresponde principalmente a mobiliario y equipos de oficina. Están presentados a su costo histórico menos su correspondiente depreciación. El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Los terrenos no son objeto de depreciación.

La depreciación es calculada utilizando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro. Lo presentado en balance representa el valor de costo menos la depreciación acumulada y cualquier cargo por deterioro. La vida útil se revisa periódicamente.
A continuación, se presentan los principales periodos de vida útil utilizados para la depreciación de los activos:

		Mínimo	**Máximo**
	Vida útil		
Mobiliario y equipos de oficina	10 años	5 años	10 años

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de propiedades, plantas y equipos se reconocen como resultados del periodo y se calculan como diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

2.13. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que puedan compensar dichas diferencias.

2.14. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal. Cuando el valor nominal de la cuenta por pagar no difiera significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

2.15. Provisiones

a) Indemnizaciones

EF Securitizadora S.A. no tiene pactado contractualmente ningún tipo de indemnizaciones por años de servicio.

b) Préstamos y cuentas por pagar

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Sociedad asumirá ciertas responsabilidades.

2.16. Otros pasivos no financieros corrientes

Corresponden al cobro anticipado anual por concepto de coordinación y administración de los patrimonios separados, del cual se reconoce mensualmente una porción en resultado.

2.17. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo y corresponden a los ingresos obtenidos por las funciones que realiza como administrador de los activos que conforman los patrimonios separados.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios, se reconocerán igualmente considerando el grado de realización de las prestación del servicio a la fecha de cierre de los estados financieros, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, es decir, que el importe de los ingresos ordinarios pueda valorarse con confiabilidad, que sea probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos derivados de la transacción y que los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorizados con confiabilidad.

2.18. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocerán en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo o en un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectuará de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.
Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

2.19. Autorización estados financieros.

En sesión de directorio de fecha 28 de febrero de 2017, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y autorizaron la publicación de los presentes estados financieros, referidos al 31 de diciembre de 2016.

Nombre	**Cargo**	**Rut**
GONZALO DUEÑAS SANHUEZA	Presidente	8.813.539-3
JOSE MANUEL JARAMILLO NEUMANN	Director	4.773.821-0
FRANCISCO JAVIER VERGARA GUTIERREZ	Director	7.018.913-5

2.20 Nuevos pronunciamientos contables

a) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2016:

Mejoras y Enmiendas	**Aplicación obligatoria para periodos anuales iniciados a partir del:**
Enmienda a NIIF11: Adquisición de Intereses en operaciones conjuntas Esta enmienda a NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos" requiere que los principios relevantes de la contabilidad de las combinaciones de negocios, contenidos en la NIIF 3 y otros estándares, deben ser aplicados en la contabilidad para la adquisición de un interés en una operación conjunta, cuando la operación constituye un negocio.	1 de enero de 2016.
Mejoras a las NIIF (Ciclo 2012-2014) Corresponde a una serie de mejoras, necesarias pero no urgentes, que modifican las siguientes normas: NIIF5 "Activos no Corrientes Disponibles para la Venta y Operaciones Discontinuadas", NIIF7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar", NIC19 "Beneficios a los Empleados" y NIC34 "Información Financiera Intermedia".	1 de enero de 2016.
Enmienda a NIC 16 y NIC 38: Métodos aceptables de depreciación y amortización. La enmienda a NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo" prohíbe de manera explícita la depreciación basada en los ingresos ordinarios para propiedades, plantas y equipos. En el caso de la NIC 38 "Activos Intangibles", la enmienda introduce la presunción refutable de que para los activos intangibles el método de amortización basado en los ingresos ordinarios es inapropiado, estableciendo dos excepciones limitadas.	1 de enero de 2016.

Enmienda a NIC 27: Método de la participación en los estados financieros separados. Esta modificación a la NIC 27 "Estados Financieros Separados" permite a las entidades utilizar el método de la participación para contabilizar las inversiones en filiales, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. El objetivo de esta enmienda es minimizar los costos de cumplir con las NIIF, especialmente para quienes aplican NIIF por primera vez, sin reducir la información disponible para los inversores.	1 de enero de 2016.
Enmienda a NIC 1: Iniciativa sobre información a revelar. El IASB emitió enmiendas a la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", como parte de su principal iniciativa para mejorar la presentación y revelación de información en los estados financieros. Estas modificaciones están diseñadas con el objetivo de alentar a las empresas a aplicar el juicio profesional para determinar qué tipo de información revelar en sus estados financieros.	1 de enero de 2016.
Enmienda a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Entidades de inversión, aplicación de la excepción de consolidación Estas modificaciones de alcance restringido a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades" y NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" aclaran la aplicación de la excepción de consolidación para las entidades de inversión y sus subsidiarias. Las modificaciones además disminuyen las exigencias en circunstancias particulares, reduciendo los costos de la aplicación de las Normas.	1 de enero de 2016.

Las enmiendas y mejoras a la normativa, que han entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2016, no han tenido efectos significativos en los estados financieros de EF Securitizadora S.A.

b) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2017 y siguientes:

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB, pero no eran de aplicación obligatoria.

NIIF 9: Instrumentos Financieros.

En julio de 2014 el IASB emitió la versión final de la NIIF 9, que sustituye a la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" y a todas las versiones anteriores de la NIIF 9. Este nuevo estándar reúne los resultados de las tres fases del proyecto del IASB sobre instrumentos financieros: clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura.

La NIIF 9 es efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada. La norma tiene muchas reglas específicas de transición, excepciones y exenciones, pero, con carácter general, se aplicará retroactivamente, salvo la mayor parte de los requisitos de la contabilidad de coberturas, que serán prospectivos. La NIIF 9 no requiere re expresar periodos anteriores de manera obligatoria. El grupo no tiene previsto adoptar la norma anticipadamente.

El impacto real de la adopción de NIIF 9 en los estados financieros de la Empresa en 2018 no se conoce aún y no puede estimarse de forma fiable, ya que dependerá de los instrumentos financieros que la Empresa posea y de las condiciones económicas en la fecha de su adopción, así como de las elecciones y juicios contables que se realicen durante el periodo de implementación. Sin embargo, la Empresa ha realizado una evaluación preliminar del impacto potencial, que se basa en la información actualmente disponible y, por lo tanto, puede estar sujeta a cambios derivados de los análisis detallados a desarrollar o de nueva información disponible en el futuro.

1 de enero de 2016.

i) Clasificación y medición

La NIIF 9 introduce un nuevo enfoque de clasificación de los activos financieros, basado en dos conceptos: las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero y el modelo de negocio de la compañía. Bajo este nuevo enfoque se sustituyen las cuatro categorías de clasificación de la NIC 39 por las tres categorías siguientes:

- costo amortizado;
- valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- valor razonable con cambios en resultados

Respecto a los pasivos financieros, la NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para su clasificación. No obstante, hay nuevos requisitos contables para los pasivos valorados bajo la opción de designación inicial a valor razonable con cambios en resultados. En este caso, los cambios en el valor razonable originados por la variación del "riesgo de crédito propio" se registran en otro resultado integral.

Sobre la base de su evaluación preliminar, la Empresa considera que los nuevos requisitos de clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, de haberse aplicado al 31 de diciembre de 2016, no hubieran generado efectos significativos en los estados financieros. ii) Deterioro El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en pérdidas crediticias esperadas, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Esto significa que con NIIF 9, los deterioros se registrarán, con carácter general, de forma anticipada a los actuales. El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las provisiones por deterioro se medirán en base a: - las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses, o - las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo, si en la fecha de presentación de los estados financieros se produjera un aumento significativo en el riesgo crediticio de un instrumento financiero, desde el reconocimiento inicial. La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. La Empresa preliminarmente estima que aplicará el enfoque simplificado a todas las cuentas comerciales por cobrar. iii) Contabilidad de cobertura La NIIF 9 introduce un nuevo modelo de contabilidad de coberturas, con el objetivo de alinear la contabilidad más estrechamente con las actividades de gestión de riesgos de las compañías y establecer un enfoque más basado en principios. El nuevo enfoque permitirá reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos en los estados financieros, permitiendo que más elementos sean elegibles como elementos cubiertos: componente de riesgo de partidas no financiero, posiciones netas y exposiciones agregadas (es decir, una combinación de una exposición no derivada y un derivado). Al aplicar por primera vez la NIIF 9, el Grupo puede elegir como política contable seguir aplicando los requisitos de contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requisitos de la NIIF 9. El plan actual del grupo es aplicar los nuevos requisitos de la NIIF 9 en la fecha de su adopción.	1 de enero de 2016.

NIF15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. El IASB emitió en mayo de 2015 la NIIF 15, y establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de contratos con clientes. De acuerdo a la NIIF 15, los ingresos se reconocen por un monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. La nueva norma de ingresos reemplazará a todas las normas actuales relacionadas con el reconocimiento de ingresos: - NIC 11 Contratos de Construcción; - NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias; - CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; - CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; - CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y - SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad. Se requiere aplicar la norma para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, utilizando el método retrospectivo con soluciones prácticas o el método del efecto acumulado. Se permite la adopción anticipada. La Empresa preliminarmente estima que en la fecha de aplicación obligatoria aplicará el método del efecto acumulado. Como resultado la Empresa aplicará la NIIF 15 de forma retroactiva sólo a contratos que vigentes en la fecha de aplicación inicial, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la norma como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas del periodo de presentación anual que incluya la fecha de aplicación inicial. La Empresa ha realizado una evaluación preliminar de la NIIF 15, determinando que, de haberse aplicado esta normativa al 31 de diciembre de 2016, no se habrían generado efectos significativos en los estados financieros de la Empresa. La NIIF 15 requiere revelaciones más detalladas que las normas actuales. Los requisitos de divulgación representan un cambio significativo respecto a la práctica actual y aumentan significativamente el volumen de revelaciones a incluir en los estados financieros del Grupo. Durante el año 2017, de acuerdo al cronograma de implementación de la NIIF 15 establecido en la Empresa, se evaluará y realizarán los cambios y mejoras que sean necesarios en los sistemas, controles internos, políticas y procedimientos, para recopilar y divulgar la información requerida.	1 de enero de 2016.

NIIF16: Arrendamientos. La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 por el IASB, y estable los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. La nueva norma sustituye a la actual NIC 17 “Arrendamientos” y a sus interpretaciones: CINIIF 4 “Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento”, “ SIC 15 “Arrendamiento operativos – incentivos”, SIC 27 “Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento”. La norma es efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las compañías que aplican la NIIF 15 antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 16. La Empresa no tiene previsto adoptar la norma anticipadamente. La NIIF 16 plantea una serie de soluciones prácticas para la transición, tanto para la definición de arrendamiento como para la aplicación retroactiva de la norma. La Empresa aún no ha decidido si utilizará alguna o todas las soluciones prácticas. i) Contabilidad del arrendatario: la NIIF 16 requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo, similar a la contabilización de arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Esto es, en la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconocerá un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por las cuotas futuras a pagar. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento voluntarias para los arrendamientos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. ii) Contabilidad del arrendador: no se modifica sustancialmente respecto al modelo vigente de la NIC 17. El arrendador continuará clasificando los arrendamientos bajo los mismos principios de la norma actual, como arrendamientos operativos o financieros. La Empresa está actualmente realizando una evaluación inicial del impacto potencial de NIIF 16 en los estados financieros. El efecto cuantitativo dependerá, entre otras cosas, del método de transición elegido, en qué medida la Empresa utilice las soluciones prácticas y las exenciones de reconocimiento, y de cualquier arrendamiento adicional que la Empresa celebre en el futuro. EF Securitizadora S.A. espera revelar su método de transición e información cuantitativa antes de la fecha de adopción.	1 de enero de 2016.

Enmienda a NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas. El objetivo de las enmiendas a NIC 12 "Impuesto a las Ganancias" es aclarar la contabilización de activos por impuesto diferidos procedentes de pérdidas no realizadas relacionadas con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero de 2017.
Enmienda a NIC 7: Iniciativa sobre información a revelar. Las modificaciones a NIC 7 "Estado de Flujos de Efectivo" forman parte de la iniciativa del IASB para mejorar la presentación y revelación de información en los estados financieros. Estas modificaciones introducen requerimientos adicionales de revelación acerca de las actividades de financiación del estado de flujos de efectivo.	1 de enero de 2017
Mejoras a las NIIF (Ciclo 2014-2016) Corresponde a una serie de enmiendas menores que aclaran, corrigen o eliminan una redundancia en las siguientes normas: NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos".	NIIF 12: 1 de enero de 2017 NIIF 1: 1 de enero de 2018 NIC 28: 1 de enero de 2018
CINIIF 22: Transacciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada Esta interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer el tipo de cambio a utilizar en transacciones en moneda extranjera, cuando la contraprestación se paga o se recibe antes de reconocer los ingresos, gastos o activos relacionados.	1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 2: Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones Estas modificaciones especifican los requerimientos contables respecto a: i) condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo; ii) transacciones de pago basados en acciones con características de liquidación neta en la retención de las obligaciones tributarias; y iii) modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia su clasificación de transacción liquidada en efectivo a transacción liquidada con instrumentos de patrimonio.	1 de enero de 2018.

Enmienda a NIC 40: Transferencias de propiedades de inversión El IASB emitió esta enmienda para aclarar si un cambio en la intención de la administración es insuficiente por sí misma para justificar que una propiedad, previamente reconocida, sea reclasificada de la categoría de propiedad de inversión.	1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 10 y NIC 28: Venta y aportación de activos La enmienda corrige una inconsistencia existente entre la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y la NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" respecto al tratamiento contable de la venta y aportaciones entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. El IASB decidió aplazar la fecha de aplicación efectiva de esta enmienda de manera indefinida, en espera del resultado de su proyecto de investigación sobre el método de participación.	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente.

La Administración estima que la CINIIF 22 y las enmiendas pendientes de aplicación no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de EF Securitizadora S.A.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos al:	
	31-12-16	31-12-15
	M$	M$
Saldos en Bancos	8.056	37.492
Pactos de retroventa	-	50.327
Depósitos a plazo fijo	180.736	-
Total efectivo y equivalentes al efectivo	188.792	87.819

El detalle por cada concepto de efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

a) Saldos en bancos

El disponible está compuesto por dineros mantenidos en cuenta corriente bancaria y su valor libro es igual a su valor razonable.

b) Custodia Inversiones Corredora de Bolsa

Al 31 de diciembre de 2016 existen M$180.736 en depósitos a plazo en banco Itau Corpbanca.

c) En pactos de retroventa al 31 de diciembre de 2015 existen M$50.327.

NOTA 4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se consideran empresas relacionadas las empresas y personas definidas según lo contemplado en la NIC 24 y en las normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se originan principalmente por servicios de contabilidad, remuneraciones y administración, pactadas en pesos chilenos cuyos plazos de cobro y/o pago, no exceden los 60 días no generando intereses.

A la fecha de los presentes estados de situación financiera no existen garantías otorgadas y recibidas asociadas a los saldos entre partes relacionadas ni provisiones de dudoso cobro.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

a) Cuentas por cobrar a partes relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de Moneda	País	Naturaleza de la relación	Plazo y condiciones	Saldos al: 31-12-16 M$	Saldos al: 31-12-15 M$
96.546.470-0	Hipotecaria La Construccion S.A.	CLP	Chile	Cuenta Corriente	60 dias	237.462	238.386
96.971.830-8	Patrimonio separado 5	CLP	Chile	Relacionada	30 dias	763	2.068
Totales						238.225	240.454

b) Cuentas por pagar a partes relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de Moneda	País	Naturaleza de la Relación	Plazo y condiciones	Saldos al: 31-12-16 M$	Saldos al: 31-12-15 M$
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A.	CLP	Chile	Cuenta Corriente	-	919	919
Totales						919	919

CLP: pesos chilenos

c) Transacciones con partes relacionadas

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Transacción	31-12-16 Monto M$	31-12-16 Utilidad (Pérdida) M$	31-12-15 Monto M$	31-12-16 Utilidad (Pérdida) M$
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Matriz (*)	Cuenta Corriente Mercantil	2.454	-	30.448	-
			Pago Cuenta Corriente Mercantil	(1.530)		-	
Patrimonio Separado 5	96.971.830-8	Indirecta (*)	Cuenta Corriente Mercantil	1.305	-	-	-
			Pago Cuenta Corriente Mercantil	-		(1.191)	

d) Directorio y personal clave de la gerencia

La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por cinco miembros, pudiendo ser reelegidos.

La remuneración percibida durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre por los ejecutivos principales de la Sociedad ascienden a:

Descripción	Saldos al: 31-12-16 M$	Saldos al: 31-12-15 M$
Remuneración ejecutivos principales Sociedad	-	(78.948)
Totales	-	(78.948)

e) Distribución de dividendos.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el ejercicio en que son declarados y aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos en cuentas por cobrar por impuestos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-16 M$	31-12-15 M$
Pagos provisionales mensuales	-	7.170
Impuesto por recuperar renta	10.688	17.366
Totales	10.688	24.536

NOTA 6. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

a) Los activos por impuestos diferidos son los siguientes:

Diferencias temporarias		
Activos por impuesto diferido	Saldo al 31-12-16 M$	Saldo al 31-12-15 M$
Vacaciones del personal	401	302
Pérdida tributaria	-	12.285
Ingresos anticipados	19.159	19.207
Totales	19.560	31.794

b) Ingresos y (gastos) por impuestos a las ganancias

Descripción	Saldos al: 31-12-16 M$	31-12-15 M$
(Gasto) ganancia por impuestos a la renta, neto	(18.221)	-
(Gasto) por impuestos diferido, neto	(12.234)	9.356
Totales	(30.455)	9.356

c) Conciliación del gasto por impuestos utilizando tasa legal con el gasto por impuestos utilizando tasa efectiva

Al 31 de diciembre de 2016, se ha constituido provisión por impuesto a la renta por la suma de M$ 18.221.

Al 31 de diciembre de 2015, no se ha constituido provisión por impuesto a la renta por presentar pérdida tributaria ascendente a M$ 54.600.

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	Saldos al: 31-12-16 %	31-12-16 M$	31-12-15 %	31-12-15 M$
Gasto por impuestos utilizando tasa legal	24,00	12.701	(19,48)	4.581
Efecto impositivo de ingresos (PPUA)	-	-	-	-
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	36,20	(19.159)	2,97	699
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	70,53	(37.323)	(7,51)	(1.767)
Efecto impositivo por impuesto diferido diferencias temporarias deducibles	23,12	12.234	(39,78)	3.878
Efecto impositivo de beneficio fiscal por pérdida tributaria	-	-	-	-
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en ejercicios anteriores	-	-	-	-
Otro incremento(decremento) en cargo por impuestos legales	(2,06)	1.092	8,35	1.965
Ajustes al gasto por impuestos utilizando tasa legal, Total	127,78	(43.156)	(35,97)	4.775
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	151,78	(30.455)	(55,45)	9.356

NOTA 7. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos por este concepto.

Descripción	Saldos al: 31-12-16 M$	31-12-15 M$
Retención impuesto único a los trabajadores	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	18.221	2.587
Pagos Provisionales Mensuales	(16.545)	-
Totales	1.675	2.587

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-16 M$	31-12-15 M$
Cuentas por pagar	22.365	5.338
Totales	22.365	5.338

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, se encuentran compuestas básicamente por obligaciones con proveedores en el corto plazo y remuneraciones por pagar.

NOTA 9. PROVISIONES A CORTO PLAZO

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación como consecuencia de hechos pasados, es probable que exista un pago para liquidar esa obligación y se puede estimar en forma fiable el importe de la misma.

10.1. Otras provisiones a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no presenta saldos en esta categoría, ni tampoco se han realizado castigos.
10.2. Provisiones por beneficios a los empleados
Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, los saldos son los siguientes:

Clases de provisiones, Corriente	Saldos al:	
	31-12-16 M$	31-12-15 M$
Provisión vacaciones personal	1.671	1.343
Totales	1.671	1.343

NOTA 10. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-16 M$	31-12-15 M$
Remuneración anticipada administración por amortizar	79.830	76.532
Totales	79.830	76.532

NOTA 11. CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el capital suscrito de la Sociedad corresponde a 10.000 acciones, nominales, sin valor nominal, las que se encuentran suscritas y pagadas en su integridad.

La Sociedad mantiene un Capital Pagado, tal como lo indica el articulo N° 132 del título XVIII de la ley N° 18.045, superior a diez mil unidades de fomento y a la vez el 50% de este mínimo legal, no está afecto a gravámenes, prohibiciones o embargos o integrados por bonos adquiridos en virtud de lo dispuesto en el último inciso de artículo precedentemente señalado.

En caso de no cumplir con los requerimientos externos de Capital, la Sociedad Securitizadora estará obligada, cada vez que esto ocurra, a completarlo dentro del plazo de 60 días. Si así no lo hiciere, se le revocará la autorización de existencia y se procederá a la liquidación de la sociedad.
El objetivo de EF Securitizadora S.A. al administrar el capital, es el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener su actual estructura de capital.

Como política se ha establecido que EF Securitizadora, los fondos por concepto de Capital deben ser invertidos en papeles de renta fija, de forma de mantener los montos nominales invertidos.

A la fecha, EF Securitizadora S.A. mantiene como Capital el aporte inicial y la acumulación del flujo de la operación.

Al 31 diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la propiedad del capital de la Sociedad se compone como sigue:

Hipotecaria de la Construcción S.A.	99,00%
Inversiones Santa Ursula S.A.	1,00%
Total	**100,00 %**

Durante el periodo al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, no hay cambios en el número de acciones.
Movimiento patrimonial:

El movimiento de las cuentas de patrimonio ha sido el siguiente:

	Capital emitido M$	Reservas varias M$	Resultados acumulados M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Participaciones no controladoras M$	Patrimonio total M$
Capital inicial al 01/01/16	287.032	6.758	4.094	297.884	-	297.884
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	52.921	52.921	-	52.921
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-		-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	52.921	52.921	-	52.921
Totales al 31/12/16	287.032	6.758	57.015	350.805	-	350.805

	Capital emitido M$	Reservas varias M$	Resultados acumulados M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total M$
Capital inicial al 01/01/15	287.032	6.758	45.594	339.384	-	339.384
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	(41.500)	(41.500)	-	(41.500)
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-		-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(41.500)	(41.500)	-	(41.500)
Totales al 31/12/15	287.032	6.758	4.094	297.884	-	297.884

a) Resultado por acción

	Para los períodos comprendidos entre: 01-01-2016 31-12-2016 M$	01-01-2015 31-12-2015 M$
GANANCIA DEL PERÍODO	52.921	(41.500)
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	52.921	(41.500)
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Ganancia	52.921	(41.500)
Ganancia por acción básica		
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	5,29	(4,15)
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas	-	-
Ganancia por acción básica	5,29	(4,15)

NOTA 12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-16 M$	31-12-15 M$
Ingresos por administración y coordinación de patrimonios separados	168.494	161.360
Totales	168.494	161.360

NOTA 13. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-16 M$	31-12-15 M$
Procesamiento de datos administrador maestro	(57.082)	(51.718)
Totales	(57.082)	(51.718)

NOTA 14. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-16 M$	31-12-15 M$
Remuneraciones	(9.976)	(137.365)
Arriendos	(6.252)	(6.151)
Auditorías	(3.927)	(5.013)
Gastos de administración	(9.302)	(11.435)
Gastos de oficina	(217)	(59)
Gastos legales	(1.242)	(1.104)
Patentes municipales	(1.757)	(983)
Totales	(32.673)	(162.110)

NOTA 15. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-16 M$	31-12-15 M$
Intereses ganados inversiones	4.312	1.371
Totales	4.312	1.371

NOTA 16. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-16 M$	31-12-15 M$
Reajustes ganados por PPM	325	241
Totales	325	241

NOTA 17. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

Riesgo de Crédito: La Sociedad administra su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos con liquidez y cuyas contrapartes cuentan con calificaciones de riesgo de crédito de al menos A1, en instituciones que cuenten con respaldo bancario.

La exposición al riesgo de crédito de la Sociedad es baja, ya que el servicio de administración y coordinación de patrimonios separados, lo realiza sólo con sus propios patrimonios, por lo cual no existe riesgo de incumplimiento por parte de ellos.

Riesgo de liquidez: corresponde al riesgo que la Sociedad no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

La Sociedad mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, esto mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de nuestras obligaciones, esto considerando el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

La Administración de la Sociedad realiza gestiones que permite realizar proyecciones de flujos de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de mercado: corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la Sociedad por el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

Riesgo de tasa de interés: la Sociedad no presenta deudas financieras con ninguna institución externa, por lo cual no presenta riesgos por este concepto.

NOTA 18. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS

La Sociedad revela información por segmentos de acuerdo a lo indicado en NIIF Nº8 "Segmentos operativos", que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones relacionadas para los productos, servicios y áreas geográficas.

Los segmentos de negocios de EF Securitizadora S.A. están compuestos de las siguientes operaciones:

a) Estructuración de bonos securitizados

- Estimaciones de flujos de caja que serán generados por los activos del patrimonio separado.
- Diseño definitivo legal y financiero de la emisión de títulos de deuda.
- Elaboración del contrato de compraventa de activos entre la compañía originadora y la Securitizadora.
- Elaboración del contrato de emisión.

b) Emisión y colocación de bonos securitizados

- Elaboración del prospecto de emisión y de la documentación adicional requerida por la Superintendencia de Valores y Seguros.
- Justificación y negociación de criterios de estructuración ante los inversionistas institucionales y clasificadores de riesgo de la estructura de emisión y los modelos financieros.
- Emisión y colocación de los títulos de deuda de securitización.

c) Administración y coordinación de patrimonios separados

- Coordinar las funciones de los distintos administradores de la cartera de créditos que integran el activo de cada patrimonio separado, debiendo conciliar la información suministrada con sus propios registros, de manera de verificar la corrección del proceso de percepción de los flujos de pagos de las carteras administradas.
- Recepción de pagos, recaudación y cobranza de pagarés.
- Inversión y administración de los excedentes y recursos existentes en cada patrimonio.

En general, deberá velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas por ellos en virtud de los contratos de administración, ejerciendo acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para el cumplimiento o terminación de dichos contratos de administración y cobros de las indemnizaciones de perjuicios pactadas.
Para cada uno de estos segmentos de negocio, existe información financiera que es regularmente utilizada por la administración para la toma de decisiones, la asignación de recursos y la evaluación del desempeño.

Cabe destacar que, para el ejercicio informado en el presente informe, se incluye información sólo por el segmento de negocios de administración y coordinación de patrimonios separados, ya que desde el año 2006 no se realiza estructuración y emisión de bonos securitizados.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO

	31-12-2016 M$	31-12-2015 M$
ACTIVOS		
Efectivo y equivalentes al efectivo	188.792	87.819
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, Corriente	238.225	240.454
Activos por impuestos corrientes	10.688	24.536
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	437.705	352.809
Total de activos corrientes	437.705	352.809
Activos por impuestos diferidos	19.560	31.794
Total de activos no corrientes	19.560	31.794
TOTAL DE ACTIVOS	457.265	384.603
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		
PASIVOS		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	22.365	5.338
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, Corriente	919	919
Pasivos por impuestos corrientes	1.675	2.587
Provisiones por beneficios a los empleados	1.671	1.343
Otros pasivos no financieros corrientes	79.830	76.532
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	106.460	86.719
Pasivos corrientes totales	106.460	86.719
Total pasivos	106.460	86.719
PATRIMONIO NETO		
Capital emitido	287.032	287.032
Ganancias acumuladas	57.015	4.094
Otras reservas	6.758	6.758
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	350.805	297.884
Total patrimonio neto	350.805	297.884
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	457.265	384.603

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR SEGMENTO

ESTADO DE RESULTADOS	Nº de Nota	01-01-2016 31-12-2016 M$	01-01-2015 31-12-2015 M$
Ingresos de actividades ordinarias	12	168.494	161.360
Costo de ventas	13	(57.082)	(51.718)
Ganancia bruta		111.412	109.642
Gasto de administración	14	(32.673)	(162.110)
Ingresos financieros	15	4.312	1.371
Resultado por unidades de reajuste	16	325	241
Ganancia, antes de impuestos		83.376	(50.856)
Gasto por impuestos a las ganancias	6	(30.455)	9.356
Ganancia procedente de operaciones continuadas		52.921	(41.500)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DEL PERIODO		52.921	(41.500)
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		52.921	(41.500)
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia		52.921	(41.500)
Ganancia por acción básica			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		5,29	(4,15)
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		5,29	(4,15)

NOTA 19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 no se han realizado combinaciones de negocio.

NOTA 20. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

A la fecha de los presentes estados financieros no existen contingencias ni compromisos vigentes.

NOTA 21. MEDIO AMBIENTE

Por la naturaleza de las operaciones de la Sociedad, no se han efectuado desembolsos relacionados con esta materia.

NOTA 22. PATRIMONIOS SEPARADOS

INGRESOS PATRIMONIOS SEPARADOS

a) Los ingresos ordinarios percibidos por la Sociedad provenientes de cada uno de sus patrimonios separados, están constituidos únicamente por administración y custodia de cada uno de ellos, según lo descrito en Nota 20 c).

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Patrimonio	Nº y Fecha de inscripcion de Patrimonio Separado		Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Administración de Activos al 31/12/16 M$
1	337	10-07-03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concreces Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	107.247
5	486	29-11-06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Contrucción Leasing	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	61.247

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Patrimonio	Nº y Fecha de inscripcion de Patrimonio Separado		Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Administración de Activos al 31/12/15 M$
1	337	10-07-03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concreces Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	131.770
5	486	29-11-06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Contrucción Leasing	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	29.590

b) Ingresos o pérdidas por venta de activos a securitizar

La Sociedad no registra ingresos o pérdidas por venta de activos a securitizar en el ejercicio.

c) Intereses por activos a securitizar

La Sociedad no registra intereses asociados a dichos activos en el ejercicio.

d) Otros ingresos o pérdidas

La Sociedad no registra otros ingresos o pérdidas provenientes de los patrimonios separados.

GASTOS PATRIMONIOS SEPARADOS

Los gastos se reconocen cuando se incurren.

a) La Sociedad no incurre en gastos por concepto de administración de los patrimonios separados, ya que estos son de cargo de cada patrimonio de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de emisión.

b) Provisiones sobre activos a securitizar.

La Sociedad no registra provisiones asociados a dichos activos en el ejercicio.

c) Pérdidas por venta de activos a securitizar

La Sociedad no registra pérdidas por venta de activos a securitizar en el ejercicio.

d) Pérdidas en liquidación de garantías.

La Sociedad no presenta perdidas por liquidación de garantías de los activos a securitizar en el ejercicio.

RETIROS DE EXCEDENTES

Al 31 de diciembre de 2016, cada uno de los patrimonios de la Sociedad presentan los siguientes, retiros de excedentes, excedentes y (déficit):

Patrimonio	N° y Fecha de inscripcion de Patrimonio Separado		Retiros de Excedentes	Excedente (déficit) del ejercicio	Excedente (déficit) Acumulado	Destinatario de los excedentes	Bono Subordinado	Nº Bonos Subordinados	Condiciones de pago subordinado (1)
1	337	10-07-03	0	(690.685)	(3.516.479)	Concreces Leasing S.A.	SI	3	01 cuota
5	486	29-11-06	0	(189.762)	(1.496.742)	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	SI	3	01 cuota

Al 31 de diciembre de 2015, cada uno de los patrimonios de la Sociedad presentan los siguientes, retiros de excedentes, excedentes y (déficit):

Patrimonio	N° y Fecha de inscripcion de Patrimonio Separado		Retiros de Excedentes	Excedente (déficit) del ejercicio	Excedente (déficit) Acumulado	Destinatario de los excedentes	Bono Subordinado	Nº Bonos Subordinados	Condiciones de pago subordinado (1)
1	337	10-07-03	0	(226.994)	(2.825.795)	Concreces Leasing S.A.	SI	3	01 cuota
5	486	29-11-06	0	(196.087)	(1.306.979)	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	SI	3	01 cuota

(1) La condición de pago de los bonos subordinados está supeditada a la fecha de vencimiento de acuerdo a la tabla de desarrollo de cada emisión y que existan recursos para ello, luego de haber pagado a todos los acreedores y tenedores preferentes.

De acuerdo a los contratos de securitización, los excedentes son de propiedad de los tenedores de bonos subordinados, y al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se han efectuado retiros.

NOTA 23. HECHOS RELEVANTES

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2016 no hubo hechos relevantes que informar.

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta esta fecha, no se han producido otros hechos posteriores que informar.