Datos Sociedad

Nombre de Entidad que Informa

SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.

RUT de Entidad que Informa	96.972.780-3
Moneda de Presentación	Miles Pesos (CLP)

Estados Financieros Principales

Presentación de Estados Financieros	**Estado presentado**
Estado de Situación Financiera Clasificado	Clasificado
Estado de Situación Financiera por Liquidez	
Estado de Resultados Por Función	Función
Estado de Resultados Por Naturaleza	
Estado de Resultados Integral	
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	
Estados de Flujo de Efectivo	
Estado de Flujo de Efectivo Directo	Directo
Estado de Flujo de Efectivo Indirecto	

RAIMUNDO LOPEZ
AUDITORES • CONSULTORES ASOCIADOS

Informe de los Auditores Independientes

Señores Directores y Accionistas de
Securitizadora Sudamericana S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Securitizadora Sudamericana S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio neto 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. Esta responsabilidad incluye 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 a 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 representación incorrectas significativas.

Una auditoria 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 en 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.

RAIMUNDO LOPEZ
AUDITORES • CONSULTORES ASOCIADOS

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Securitizadora Sudamericana S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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.

Raimundo López L.

RAIMUNDO LOPEZ AUDITORES CONSULTORES

RL Auditores Consultores Asociados Ltda.

Santiago, 26 de Marzo de 2013

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

(Expresados en miles de pesos chilenos (M$))

Activos	**31/12/2012**	**31/12/2011**
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.550	49.524
Otros activos financieros corrientes	165.895	176.402
Otros activos no financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	18.000	5.294
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	14.958	54.966
Activos por impuestos corrientes, corrientes	222	222
Activos corrientes totales	**203.625**	**286.408**
Activos no corrientes		
Propiedad, Planta y Equipo	70.893	1.098
Activos por impuestos diferidos		
Total de activos no corrientes	**70.893**	**1.098**
Total de activos	**274.518**	**287.506**

Patrimonio y pasivos	**31/12/2012**	**31/12/2011**
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	7.575	2.862
Otras provisiones a corto plazo		
Pasivos corrientes totales	**7.575**	**2.862**
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes		
Total de pasivos no corrientes	**0**	**0**
Total de pasivos	**7.575**	**2.862**
Patrimonio		
Capital emitido	257.491	257.491
Ganancias (pérdidas) acumuladas	9.452	27.153
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**266.943**	**284.644**
Total Patrimonio	**266.943**	**284.644**
Patrimonio y pasivos	**274.518**	**287.506**

ESTADO DE RESULTADO POR FUNCION	**01/01/2012 31/12/2012**	**01-01-201 31/12/2011**

Ganancia (pérdida)		
Ingresos de actividades ordinarias	21.989	17.974
Costo de ventas		
Ganancia bruta	21.989	17.974
Otros gastos, por función	55.618	32.088
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	-33.629	-14.114
Ingresos financieros	11.811	9.504
Resultados por unidades de reajuste	4.117	6.356
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	-17.701	1.746
Gasto por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas		1.770
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	-17.701	-24
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		
Ganancia (pérdida)	-17.701	-24
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	-17.701	-24
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		
Ganancia (pérdida)	-17.701	-24
Ganancias por acción		
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	-0,0900	-0,0001
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		
Ganancia (pérdida) por acción básica	-0,0900	-0,0001

Estado del resultado integral	**01/01/2012 31/12/2012**	**01-01-201 31/12/2011**
Ganancia (pérdida)	- 17.701	- 24
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral	- 17.701	- 24
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	- 17.701	- 24
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		

Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	33.800	27.478
pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-23.305	-20.052
Pagos a y por cuenta de los empleados	-27.669	-11.134
Otros cobros por actividades de operación	14.898	25.182
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**-2.276**	**21.474**

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipo	-70.000	-1.228
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**-70.000**	**-1.228**

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		
Préstamos de entidades relacionadas	40.008	
Reembolsos de préstamos, clasificados como actividades de financiación		
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		-47.596
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiamiento	-12.706	2.540
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**27.302**	**-45.056**

Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**-44.974**	**-24.810**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	**-44.974**	**-24.810**
Efectivo y equivalentes al efectivo	49.524	74.334
Efectivo y equivalentes al efectivo	**4.550**	**49.524**

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2012	257.491	-	27.153	284.644		284.644
Saldo inicial reexpresado	257.491	-	27.153	284.644	-	284.644
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			- 17.701	- 17.701		- 17.701
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	- 17.701	- 17.701	-	- 17.701
Patrimonio al 31/12/2012	**257.491**	**-**	**9.452**	**266.943**	**-**	**266.943**

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2011	257.491	-	27.177	284.668		284.668
Saldo inicial reexpresado	257.491	-	27.177	284.668	-	284.668
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			- 24	- 24		- 24
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	- 24	- 24	-	- 24
Patrimonio al 31/12/2011	**257.491**	**-**	**27.153**	**284.644**	**-**	**284.644**

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

Securitizadora Sudamericana S.A. es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública el 17 de julio de 2001, otorgada ante el Notario don Rene Benavente Cash. Por Resolución Exenta Nº321, de fecha 04 de octubre de 2001, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de Securitizadora Interamericana S.A. y aprobó sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Valores y Seguros con el Nº 799, el 14 de marzo de 2003.

El objeto de la Sociedad es celebrar y ejecutar todos los actos y contratos que, conforme a la legislación y normativa aplicable, puedan realizar en el presente o en el futuro las sociedades securitizadoras.

La Sociedad entró en explotación en enero de 2003.

La sociedad es controlada por Servihabit S.A., quién posee el 99,99% del total de las acciones emitidas y pagadas. Servihabit S.A. es controlada por Insigne S.A., sociedad de inversiones, quién posee el 21,74% del total de las acciones emitidas y pagadas.

Servihabit S.A., se constituyó por escritura pública de fecha 19 de diciembre de 1995, como sociedad anónima cerrada y su giro es la celebración de todos los actos o contratos propios del sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, establecido en la Ley 19.281 del año 1993.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Principios contables

Los estados financieros intermedios de Securitizadora Sudamericana S.A. han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 34) emitida por el International Accounting Standards Board (IASB), la que ha sido adoptada en Chile bajo la denominación de NIC N° 34 “Información Financiera Intermedia”, incorporada en las normas de Información Internacionales de información Financiera (NIFF), y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros de la Sociedad se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile (PCGA).

2.2. Declaración de cumplimiento en NIIF

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el Peso Chileno la moneda funcional de la Sociedad.

2.3. Bases de conversión

Aquellas operaciones efectuadas en unidades reajustables, tañes como la UF, se consideran denominadas en "unidades reajustables", y se registran según los valores de cierre vigentes en las fechas de las operaciones.

Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento (U.F) han sido traducidos a moneda nacional, de acuerdo a los valores de conversión de estas unidades monetarias vigentes al cierre de cada período.

Los valores de conversión de cada período son los siguientes:

	31/12/2012	31/12/2011
Unidades de fomento	22.840,75	22.294,03

2.4. Moneda funcional

Securitizadora Sudamericana 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.

Debido a lo anterior, podemos decir que el peso chileno refleja las transacciones, hechos y condiciones que son relevantes para la Sociedad.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen cuentas corrientes bancarias, e inversiones en cuotas de fondos mutuos, cuyo valor libro es igual a su valor razonable.

2.7. Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en los siguientes: a valor razonable con cambios en resultados, 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, si existe un mercado activo de ellos y se puede determinar su valor razonable en forma confiable.

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación es decir, la fecha en que la sociedad se compromete a adquirir o vender el activo.

Los Activos – Pasivos Financieros, se reconocen a su valor justo y los costos de transacción se reconocen en el Estado de Resultados, en el período en que éstos ocurren. Posteriormente son registrados a su valor justo también con efecto en resultados.

(b) Inversiones a mantener hasta su vencimiento

Las inversiones a mantener 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.

2.8. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

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

2.9. Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en los libros en las cuentas anuales.

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

2.10. Propiedades, plantas y equipos

Las propiedades, plantas y equipos están expuestos a su costo histórico menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

La depreciación es calculada usando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro.

La determinación de la vida útil de las propiedades, plantas y equipos, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo.

El valor residual y la vida útil de los activos son revisados y ajustados, si corresponde, en forma anual.

2.11. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. Cuando el valor nominal de la cuenta por pagar no difiera significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

2.12. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

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

2.13. Otras provisiones

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 valida de que la Sociedad asumirá ciertas responsabilidades.

2.14. Reconocimiento de ingreso

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.

NOTA 3 BASE DE LA TRANSICIÓN DE LAS NIIF

3.1. Aplicación de la NIIF 1

La fecha de transición es el 1 de enero de 2009, para lo cual ha preparado su estado de situación financiero de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF por la Sociedad es el 01 de enero de 2010, de acuerdo a lo dispuesto por la SVS y a lo acordado por su propio directorio.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las excepciones optativas a la aplicación de la NIIF.

3.2. Adopción de modelos de estados financieros

La sociedad ha decidido adoptar para efectos de presentación los siguientes modelos de estados financieros:

- Estado de situación financiera clasificado
- Estado de resultado por función
- Estado de resultados integral
- Estado de flujo efectivo indirecto
- Estado de cambios en el patrimonio neto

3.3. Conciliación entre NIIF y Principios contables chilenos

(a) Conciliación activo y pasivos de PCGA a NIIF

No se identificaron ajustes significativos entre PCGA y NIIF

b) Conciliación del Patrimonio Neto de PCGA a NIIF

	31/12/2012	31/12/2011
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	266.943	284.644
Ajuste Aplicación NIIF	-	-
Patrimonio de acuerdo a NIIF	266.943	284.644

c) Conciliación del Resultado Neto de PCGA a NIIF

	31/12/2012	31/12/2011
Resultado Bajo PCGA en Chile	-17.701	-24
Resultado Aplicación NIIF	-	-
Resultado de acuerdo a NIIF	-17.701	-24

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y al l 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Efectivo y efectivo equivalente	31/12/2012 M$	31/12/2011 M$
Fondos Mutuos	-	5.026
Saldo banco	4.550	44.498
TOTAL	4.550	49.524

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

El efectivo y equivalente al efectivo está compuesto por dineros mantenidos en cuenta corriente bancaria e inversiones en cuotas de Fondos Mutuos y su valor libro es igual a su valor razonable.

NOTA 5 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

El detalle de los instrumentos financieros es el siguiente, al cierre de cada ejercicio:

INSTRUMENTO	31/12/2012 M$	31/12/2011 M$
Cuota fondo de Inversiones	165.895	176.402
Total Activos Financieros	165.895	176.402

NOTA 6 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

RUBRO	31/12/2012 M$	31/12/2011 M$
Pagares por cobrar	18.000	-
Documentos por depositar	-	3.536
Otros Deudores	-	1.758
TOTALES	18.000	5.294

NOTA 7 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se consideran empresas relacionadas las empresas definidas según lo contemplado en la NIC 24 y en la normativa de la Superintendencia de valores y Seguros.

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	AMORTIZACIONES	31/12/2012	31/12/2011
99.597.290-5	Mainco S.A.	Acc. Comun	Préstamo	MENSUAL	1.100	1.500
76.131.371-1	Cofrusec S.A.	Acc. Comun	Préstamo	MENSUAL	7.901	40.834
79.621.860-6	Productos Tres B	Acc. Comun	Préstamo	MENSUAL	5.957	12.632
TOTALES					14.958	54.966

A la fecha de los presentes estados financieros no existen provisiones de deudas de dudoso cobro ni hay garantías otorgadas asociadas a los saldos entres las partes relacionadas.

NOTA 8 ACTIVO Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Sociedad presenta los siguientes saldos en cuentas por cobrar por impuestos:

Descripción	31-12-2012	31-12-2011
	M$	M$
Pagos provisionales mensuales	222	222
Total Activos	222	222

NOTA 9 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la sociedad presenta en este rubro los siguientes conceptos:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	31/12/2012 M$	31/12/2011 M$
Bien Raíz	Método del costo	Lineal	240 meses	70.000	-
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	1.229	1.228
Depreciación Acumulada				- 336	- 130
Total				70.893	1.098

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

RUBRO	31/12/2012 M$	31/12/2011 M$
Facturas por pagar	3.426	1.073
Retenciones por pagar	609	1.101
Otras cuentas por pagar	1540	-
Depósitos de terceros	2.000	688
TOTALES	7.575	2.862

NOTA 11 OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

Información a revelar sobre las provisiones:

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.

Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no ha efectuado provisiones.

NOTA 12 CAPITAL EMITIDO

A la fecha de los presentes estados financieros, el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M$257.491, capital suscrito de la Sociedad corresponde a 192.307.560 acciones, nominales, sin valor nominal, las que se encuentran suscritas y pagadas en su totalidad.

La Sociedad mantiene un Capital Pagado, tal como lo indica el articulo Nº32 del título XIII de la ley Nº18.045, superior a diez mil unidades de fomento.

Los dueños de la Securitizadora tienen como objetivo principal salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, generar retornos a sus accionistas y mantener su actual estructura de capital.

Durante los periodos 2012 y 2011, no se han producido cambios en el número de acciones.

Al 31 de diciembre de 2012, la propiedad del capital de la Sociedad se compone como sigue:

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Servihabit S.A.	96.783.540-4	única	192.307.368	192.307.368	192.307.368	99,9999
José Pedro Silva Prado	6.649.046-7	única	192	192	192	0,01%
Total			192.307.560	192.307.560	192.307.560	100,00%

Movimiento Patrimonial

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2012	257.491	-	27.153	284.644		284.644
Saldo inicial reexpresado	257.491	-	27.153	284.644	-	284.644
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			- 17.701	- 17.701		- 17.701
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	- 17.701	- 17.701	-	- 17.701
Patrimonio al 30/09/2012	**257.491**	**-**	**9.452**	**266.943**	**-**	**266.943**

NOTA 13 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

RUBRO	31/12/2012 M$	31/12/2011 M$
Administración patrimonios separados	21.989	17.974
Total ingresos	21.989	17.974

NOTA 14 GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

RUBRO	31/12/2012 M$	31/12/2011 M$
Honorarios	20.022	15.089
Remuneraciones	27.669	11.134
Otros Gastos	7.722	5.735
Depreciación	205	130
Totales	55.618	32.088

NOTA 15 INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

RUBRO	31/12/2012 M$	31/12/2011 M$
Interés Inversiones	11.811	9.504
Totales	11.811	9.504

NOTA 16 RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

RUBRO	31/12/2012 M$	31/12/2011 M$
Reajuste por inversiones	4.117	6.356
Totales	4.117	6.356

NOTA 17 GANANCIA BASICA POR ACCION

La utilidad por acción es calculada dividendo el resultado atribuible a los accionistas de la Compañía con el promedio ponderado de las acciones comunes.

Ganancias (pérdidas) por Acción	2012 $	2011 $
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación	-	-
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-17.701.000	24.000
Promedio ponderado de Número de acciones	192.307.560	192.307.560
Ganancia (pérdida) por acción en M$	-0,0900	-0,0001

NOTA 18 INFORMACION POR SEGMENTOS

La sociedad revela información por segmentos de acuerdo en NIIF 8 “Segmentos operativos”, que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones para los productos, servicios y áreas geográficas.

Los segmentos de negocios de la sociedad están compuestos por:

a) Estructuración de bonos securitizados

- Estimación 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 la 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 del 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.

- Inversión y administración de los excedentes y recursos existentes en patrimonio.

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 de desempeño.

NOTA 19 MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 20 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 21 INGRESOS PATRIMONIOS SEPARADOS

Patrimonio	Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por de activos
Patrimonio Nº2	Mutuos Hipotecarios Leasing habitacional y Leasing Inmobiliario	BBVA y BBVA Leasing Inmobiliario S.A.	ACFIN	Securitizadora Interamericana S.A.	749.588

Patrimonio	Nº Inscripción	Fecha Inscripción	Retiros de excedentes	excedentes del Período	excedentes acumulados	destinatario del excedente	Bono Subordinado
Patrimonio Nº2	383	29-09-2004	0	-424.453	-1.321.573	Bono Subordinado	Si

Patrimonio Separado	**Serie**	**Tasa**	**Cupones Iniciales**	**Cupones al 30-09-2012**	**Montos nominales**	
					UF Saldo Inicial	**UF Saldo Insoluto al 31-12-2012**
Patrimonio Separado Nº2	A	4,50%	2.500	2.500	1.250.000,00	421.355,96
Patrimonio Separado Nº2	B	6,00%	161	161	161.000,00	257.859,56

En el caso de la serie B subordinada la amortización se pagará en una sola cuota el 10 de noviembre de 2026.

Subordinación de la serie B subordinada: La serie B subordinada recibirá después de pagados los títulos de deuda de la serie senior los fondos que tenga disponibles para el pago, Articulo 3.11 de la Escritura Especial.

El emisor deberá rescatar total y anticipadamente los títulos de deuda de la serie B Subordinada después que se hubiesen pagado completamente los títulos de deuda de la serie senior. En tal caso, el precio del rescate anticipado que se pagará al Tenedor de los Títulos de deuda de la serie B subordinada será igual al excedente generado por el patrimonio separado a la fecha de pago de rescate.

NOTA 22 HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

NOTA 23 ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

La administración del riesgo de la empresa es supervisada por el Directorio, el cual es el responsable por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la empresa. La empresa forma parte del grupo Interamericana cuya administración cuenta con el conocimiento del negocio y la experiencia de sus equipos de trabajo para adoptar las políticas de control y de riesgo necesarias para el buen funcionamiento de la empresa.

Riesgo de Liquidez: La empresa mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, esto mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de los compromisos de nuestros clientes como así también el cumplimiento en plazo 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 empresa realiza gestiones que permite realizar proyecciones de flujo de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de Mercado: La empresa 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 etc).

Riesgo de Crédito: Los clientes de la empresa son los mismos Patrimonios separados creados por misma Sociedad, por lo que no existe un riesgo en el cobro de los servicios prestados por la administración de estos.