DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Por el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2014

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados
Estados de Resultados Integrales por función
Estados de Cambios en el Patrimonio netos
Estados de Flujo de Efectivo Directo
Notas a los Estados Financieros

M$: Miles de pesos chilenos

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.
INDICE

ESTADOS FINANCIEROS	Pag.
1. Estado de situación financiera clasificado	4, 5
2. Estado de Resultados Integrales por Función	6
3. Estado de Cambios en el Patrimonio	7
4. Estado de Flujo de Efectivo Directo	8

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.-	INSCRIPCION EN REGISTRO ESPECIAL ENTIDADES INFORMANTES	9
2.-	CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	9 , 10, 11
	a) Período contable	
	b) Bases de preparación	
	c) Moneda funcional y de presentación	
	d) Bases de presentación	
	e) Bases de conversión	
	f) Estimación deudores incobrables	
	g) Tratamiento de los contratos de leasing habitacional	
	h) Impuesto renta y diferidos	
	i) Ingresos por actividades ordinarias	
	j) Software computacional	
	k) Estado de flujos de efectivo	
	l) Convenio Judicial Preventivo	
3.-	CAMBIOS CONTABLES	11
4.-	EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	12
5.-	OTROS ACTIVOS FINACIEROS CORRIENTES	12
6.-	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES	12
7.-	INVENTARIOS	12, 13
8.-	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO	13
9-	CUENTAS POR PAGAR ENTIDADES RELACIONADAS CORRIENTES	13, 14
10.-	IMPUESTO A LA RENTA	14
11.-	CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES	14
12.-	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES	15
13.-	CAPITAL	15
14.-	COSTO DE VENTAS	16
15.-	CONTINGENCIAS Y REESTRICCIONES	16
16.-	CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS	16
17.-	SANCIONES	16
18.-	MEDIO AMBIENTE	17
19.-	HECHOS POSTERIORES	17

.

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS INTERMEDIOS

Al 30 de septiembre de 2014

ACTIVOS		30.09.2014 M$	31.12.2013 M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	Nota 4	46.309	191.565
Otros activos financieros, corrientes	Nota 5	3.384	31.722
Otros activos no financieros, corrientes	Nota 6	119.254	459.066
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	Nota 8	11.970	383.021
Inventarios	Nota 7	212.592	162.088
Activos por impuestos, corrientes		-	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**393.509**	**1.227.462**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos Intangibles, Neto		-	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		**-**	**-**
TOTAL ACTIVOS		**393.509**	**1.227.462**

Las notas adjuntas números 1 a 20 forman parte integral de estos estados financieros

PASIVOS		30.09.2014 M$	31.12.2013 M$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	Nota 11	809	145.783
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	Nota 9	1.031.426	1.031.426
Otros pasivos no financieros, corrientes	Nota 12	-	802.010
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**1.032.235**	**1.979.219**
PATRIMONIO			
Capital emitido		2.043.843	2.043.843
Otras reservas		340.252	340.252
Resultados retenidos		(3.022.821)	(3.135.852)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**(638.726)**	**(751.757)**
Participaciones no controladoras		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO		**(638.726)**	**(751.757)**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		**393.509**	**1.227.462**

Las notas adjuntas números 1 a 20 forman parte integral de estos estados financieros

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

		ACUMULADO	
		01/01/2014 30/09/2014	01/01/2013 30/09/2013
Estado de resultados		M$	M$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	(68.650)
Ganancia (pérdida) bruta		-	(68.650)
Otros ingresos, por función	Nota 14	530.201	31.768
Gasto de administración		(5.982)	(13.974)
Otros gastos, por función	Nota 15	(438.703)	-
Ingresos financieros		2.101	2.030
Resultados por unidades de reajuste		25.414	7.943
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos		113.031	(40.883)
Gasto por impuestos a las ganancias		-	-
Ganancia (Pérdida) procedente de operaciones continuadas		113.031	(40.883)
Ganancia (Pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (Pérdida)		**113.031**	**(40.883)**
Ganancia (Pérdida) atribuible a			
Ganancia (Pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		113.031	(40.883)
Ganancia (Pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (Pérdida)		113.031	(40.883)
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (Pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		0,09	(0,03)
Ganancia (Pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (Pérdida) por acción básica		0,09	(0,03)
Ganancias por acción diluidas			
Ganancia (Pérdida) diluida por acción de operaciones continuadas		0,09	(0,03)
Ganancia (Pérdida) diluida por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (Pérdida) diluida por acción		0,09	(0,03)
Resultado de ingresos y gastos integrales			
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a			
Accionista mayoritarios		113.031	(40.883)
Participaciones minoritarias		-	-
Resultado integral total		**113.031**	**(40.883)**

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y 2013

	Capital emitido	Otras reservas varias	(Pérdidas Acumuladas)	Total patrimonio neto atribuido a tenedores instrumentos de patrominio neto de controladores	Participaciones minoritarias	Total Primonio Neto
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial periodo actual 01.01.2014	2.043.843	340.252	(3.135.852)	(751.757)	-	(751.757)
Resultados de ingresos y gastos integrales	-	-	113.031	113.031	-	113.031
Saldo final periodo actual 30.09.2014	2.043.843	340.252	(3.022.821)	(638.726)	-	(638.726)
Saldo inicial periodo anterior 01.01.2013	2.043.843	340.252	(4.458.329)	(2.074.234)	-	(2.074.234)
Resultados de ingresos y gastos integrales	-	-	(42.913)	(42.913)	-	(42.913)
Saldo final periodo anterior 30.09.2013	2.043.843	340.252	(4.501.242)	(2.117.147)	-	(2.117.147)

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO

	01/01/2014 30/09/2014	01/01/2013 30/09/2013
	M$	M$
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	152.564	93.012
Otros cobros por actividades de operación	2.101	2.030
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(27.754)	(76.352)
Pagos a y por cuenta de los empleados	-	-
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	126.911	18.689
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos de préstamos	(271.808)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(271.808)	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(144.897)	18.689
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(144.897)	18.689
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	191.565	153.341
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**46.668**	**172.030**

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1.- INSCRIPCION EN REGISTRO ESPECIAL ENTIDADES INFORMANTES

La sociedad se encuentra dentro del Registro Especial de Entidades Informantes, de acuerdo a la Norma de Carácter General Nro 284.

No obstante lo anterior y en consideración a las exigencias de patrimonio y endeudamiento, la sociedad se le aplican los requerimientos de información establecidas en las Secciones I y II de las Norma de Carácter General Nro 30 y sus modificaciones.

2.- CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a) Período contable

Los estados financieros intermedios cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera: al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre 2013.
Estados de Cambios en el Patrimonio: por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013.
Estados Integral de Resultados: para los períodos acumulados terminados el 30 de septiembre de 2014 y 2013.
Estados de Flujos de efectivo: por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2014, de Delta Leasing Habitacional S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). La empresa ha aplicado la disposición establecida en la Norma IFRS 1.
Delta Leasing Habitacional S.A. ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 1 de enero de 2011, por lo cual la fecha de inicio de la transición a estas normas ha sido el 1 de enero de 2010, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

c) Moneda funcional y de presentación

La Administración de Delta Leasing Habitacional S.A., después de un análisis de las operaciones comerciales, situación de la empresa, características de las transacciones realizadas, ha concluido que la moneda del entorno económico principal en el que opera es el Peso Chileno, lo anterior se basa en lo siguiente:

* La moneda con la que “denominan” y “liquidan” los precios de venta de los CLH, y la liquidación de los pasivos de los acreedores.

* La moneda que influye exclusivamente en los costos de remuneraciones, otros gastos de administración y operación.

Debido a lo anterior, se concluye que el Peso Chileno refleja las transacciones, hechos y condiciones relevantes en las transacciones de Delta Leasing Habitacional S.A.

d) Bases de presentación

Los estados financieros del 31 de diciembre de 2013, y sus correspondientes notas, se muestran de forma comparativa de acuerdo a lo indicado en nota 2(a).

e) Bases de conversión

Los pasivos originalmente denominados en moneda extranjera o en Unidades de Fomento, regulados por el Convenio Judicial Preventivo, se reflejan en moneda nacional según establece dicho Convenio.

f) Estimación deudores incobrables

Al cierre de los presentes estados financieros, no existe provisión deudas incobrables.

g) Tratamiento de los contratos de leasing habitacional

Los bienes raíces (viviendas) adquiridos por la Sociedad los entrega en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (CLH). Las viviendas se registran en activos para leasing de corto plazo, de acuerdo a la naturaleza del negocio, la que consiste en comprar y vender periódicamente los bienes raíces y los contratos de leasing habitacional.

En tanto los contratos de leasing habitacional se registran en cuentas por cobrar con abono a ingresos diferidos, por el valor total del contrato, la cobranza de las cuotas de arrendamiento rebajan las cuentas por cobrar, tanto los ingresos se reconocen sobre base devengada rebajando los ingresos diferidos, para efectos de presentación, las partidas Cuentas por cobrar e Ingresos diferidos se presentan, en el rubro Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto.

A contar de marzo de 2004, se inició el registro de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de acuerdo a las modificaciones señaladas en el DL 120, es decir se registran los subsidios habitacionales al inicio del contrato de arrendamiento, procediéndose a reflejar una cuenta por cobrar con abono a ingresos anticipados, ambos items son presentados como activos y pasivos en forma separada. Una vez recibidos los bonos de subsidios se registran en el rubro valores negociables con abono a la cuenta por cobrar correspondiente.

Al 30 de junio de 2014 no existen contratos de leasing habitacional vigentes; en consecuencia, todas las cuentas relativas a su tratamiento han quedado extinguidas.

h) Impuesto renta y diferidos

La Sociedad no registra provisión por impuesto a la renta por presentar renta líquida imponible negativa.

i) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias corresponden a los arriendos percibidos, de acuerdo a lo establecido en el contrato de arriendo con promesa de compraventa.

j) Software computacional

Los principales softwares utilizados son de propiedad de la Sociedad, y se encuentran amortizados en su totalidad.

k) Estado de flujos de efectivo

Se han considerado como efectivo equivalente, los saldos de efectivo mantenido en Caja y en Cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones financieras que se estiman liquidar a menos de 90 días. y por los cuales no existe riesgo de pérdida de valor derivado de dicha inversión.

l) Convenio Judicial Preventivo

Con fecha 30 de septiembre de 2014 se ha dado cumplimiento al saldo pendiente de los pagos estipulados a los acreedores preferentes, con lo cual se pone término y se da por cumplido el Convenio Judicial Preventivo.

NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2014 la Sociedad ha aplicado los principios de contabilidad de manera uniforme en relación a similar período del año 2013, no existiendo cambios contables que puedan afectar significativamente la interpretación de estos estados financieros.

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

El disponible corresponde a los dineros mantenidos en caja y las cuentas bancarias, en tanto los depósitos a plazo corresponden a colocaciones en bancos y Fondos Mutuos de la plaza, su valor libro es igual a su valor razonable.

	30.09.2014	31.12.2013
	M$	M$
Disponible	46.309	64.283
Depósitos a plazo	-	127.282
Total	46.309	191.565

NOTA 5 – OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Corresponde a valores negociables representados por bonos emitidos por el Servicio de Vivienda y Urbanismo, por concepto de subsidios habitacionales.

	30.09.2014 M$	31.12.2013 M$
Bonos	3.384	31.722
Total	3.384	31.722

NOTA 6 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

	30.09.2014 M$	31.12.2013 M$
Deudores contrato leasing habitacional	-	165.413
Subsidios por cobrar	119.254	120.579
Cuenta por cobrar	-	173.074
Total	119.254	459.066

NOTA 7 – INVENTARIOS

La composición del rubro es como sigue:

	30.09.2014 M$	31.12.2013 M$
Casas habitacionales	212.592	162.088
Total	212.592	162.088

El saldo de inventarios, corresponde a casas habitaciones disponibles para la venta, que se encuentran a nombre de la sociedad, y que provienen de resciliación de contratos de leasing habitacional por morosidad de los promitentes compradores.

Con fecha 30 de septiembre de 2014, la sociedad procedió a poner término anticipado a la totalidad de los Contratos de Leasing Habitacional. Por otra parte en los contratos que no se llegó a un acuerdo, las casas de habitación pasaron a formar parte del rubro Inventarios.

NOTA 8 – DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETO

El detalle del rubro, es el siguiente:

	30.09.2014	31.12.2013
	M$	M$
Contratos de arrendamiento (1)	-	232.231
Costo originación contratos vigentes (2)	-	146.990
Deudores varios	11.970	3.800
Total	11.970	383.021

(1)Contrato de arrendamiento

Corresponden a aportes por cobrar y bienes raíces con destino habitacional entregados en arrendamiento con promesa de compraventa. Esta partida ha sido registrada como un activo corriente, dado que fue esencia del negocio; la venta periódica de cartera a través de procesos de securitización o venta directa.

(2)Costo de originación por contratos vigentes

Se han registrado como un activo diferido, los costos directos de originación de los contratos, concepto que será cargado a resultado al momento de la liquidación final que cursará la Junta de Acreedores.

Al 30 de septiembre de 2014, junto con la cancelación de la deuda con CORFO y CII, el saldo de la cuenta de costo de originación fue castigada, generando una pérdida no operacional de M$142.593.

NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR ENTIDADES RELACIONADAS CORRIENTES

Las cuentas por pagar empresas relacionadas de corto plazo corresponde al crédito en cuenta corriente otorgado por Stehr y Cia, por M$ 1.031.426 (UF49.828 en 2009), monto originalmente garantizado parcialmente con el endoso de Bonos Securitizados Serie B Subordinada, correspondiente al Quinto Patrimonio Separado de la Securitizadora Transa S.A. por un valor nominal de U.F. 13.750; el plazo del crédito era 30 días renovables, tasa de interés era variable correspondiente a TAB 90 días más un Spread de 1,5% anual, con liquidación y pago de interés mensual.

De acuerdo al Convenio Judicial Preventivo aprobado por la Junta de Acreedores el 4 de mayo de 2010, el crédito de Stehr y Compañía Limitada será completamente pospuesto en lo que respecta al orden en que los pagos se efectuarán, y los bonos securitizados en garantía fueron cedidos en parte de pago a Corfo. Así, esta deuda solo podrá ser solucionada parcialmente con cualquier remanente de activos que pudiere existir en el patrimonio de la sociedad al momento de su liquidación.

El detalle de las cuentas por pagar de corto plazo y transacciones con partes relacionadas se presenta en cuadros siguientes:

a) Documentos y cuentas por pagar

		CORTO PLAZO	
		30/09/2014	31/12/2013
RUT	SOCIEDAD	M$	M$
78.185.900-1	STEHR Y CIA. LTDA.	1.031.426	1.031.426
	TOTALES	1.031.426	1.031.426

b) Transacciones entre partes relacionadas

Durante los períodos 2014 y 2013, no se registran transacciones entre partes relacionadas.

NOTA 10 – IMPUESTO A LA RENTA

Al 30 de septiembre de 2014 y 2013, la Sociedad no ha provisionado impuesto a la renta de primera categoría, por existir pérdidas tributarias, cuyos montos ascienden a M$ 4.365.411 y M$ 6.217.082, respectivamente.

NOTA 11 – CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES

La composición del rubro es la siguiente:

	30.06.2014	31.12.2013
	M$	M$
Ingresos percibidos por adelantado	729	145.481
Retenciones	80	302
Total	809	145.783

NOTA 12 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

	30.06.2014 M$	31.12.2013 M$
Credito Corfo (1)	-	290.346
Corporación Interamericana de Inversiones	-	511.664
Total	-	802.010

Con fecha 30 de septiembre de 2014 se procedió al pago a CORFO y CII del saldo de las obligaciones estipuladas en el Convenio Judicial.

NOTA 13 – CAPITAL

a) Número de acciones

Al 30 de septiembre de 2014, el número de acciones de la empresa se compone como:

NUMERO DE ACCIONES			
SERIE	ACCIONES SUSCRITAS	ACCIONES PAGADAS	ACCIONES CON DERECHO A VOTO
A	1.237.476	1.237.476	1.237.476

b) Accionistas

Al 30 de junio de 2014 los accionistas de la sociedad son los siguientes:

ACCIONISTAS			
ACCIONISTA	RUT	ACCIONES	%
Inversiones Holley Ltda	76.694.790-5	1.237.466	99,999192
Stehr y Compañía Ltda.	78.185.900-1	10	0,000808
		1.237.476	100,000000

NOTA 14 – OTROS INGRESOS, POR FUNCION

	30.06.2014	30.06.2013
	M$	M$
Otros ingresos	530.201	5.000
Total	530.201	5.000

Con fecha 30 de septiembre de 2014 se procedió al pago a CORFO y CII del saldo de las obligaciones estipuladas en el Convenio Judicial; el castigo del crédito remanente generó un efecto positivo en resultado no operacional de M$182.071 y M$ 348.130 respectivamente .

NOTA 15 – OTROS EGRESOS, POR FUNCION

	30.09.2014	30.06.2013
	M$	M$
Castigo CLH	296.110	-
Costo originación	142.593	
Total	438.703	-

Al 30 de septiembre de 2014, se procedió a saldar contablemente la totalidad de las cuentas asociadas a los Contratos de Leasing Habitacional, lo anterior genera un cargo a resultados por el monto indicado.

NOTA 16 – CONTINGENCIAS Y REESTRICCIONES

a) Garantías directas

Las garantías directas entregadas por la Sociedad los acreedores preferentes, es decir la Corfo, Corporación Interamericana de Inversiones y el Banco del Desarrollo, fueron levantadas de acuerdo con las condiciones establecidas en Convenio Judicial Preventivo.

b) Corporación Interamericana de Inversiones

La Sociedad tuvo constituida Prenda Comercial de Primer Grado a favor de la Corporación Interamericana de Inversiones, sobre los derechos de la Sociedad de cobrar las rentas de arrendamiento y los precios prometidos de las compraventas de los contratos de leasing habitacional, por un monto de U.F. 95.190,06 garantías que fueron levantadas de acuerdo con las condiciones establecidas en Convenio Judicial Preventivo.

c) Corporación de Fomento a la Producción

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad liquida parte de la deuda con la entrega bonos series B, por un monto nominal de U.F. 65.750 los que fueron valorizados en UF 50.000.

NOTA 17 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de septiembre de 2014 la empresa mantiene el patrocinio nominal de Inversiones Holley Ltda. respecto del Contrato de Préstamo firmado entre Delta Leasing Habitacional S.A. y la Corporación Interamericana de Inversiones (CII) y modificado el 16 de junio de 2006, fecha en la cual la CII liberó al patrocinador de cualquier obligación pecuniaria.

NOTA 18 – SANCIONES

Durante los períodos 2014 y 2013, la Sociedad no ha tenido sanciones de ningún tipo.

NOTA 19 – MEDIO AMBIENTE

Durante los períodos 2014 y 2013, la Sociedad no ha efectuado desembolsos directos por este concepto.

NOTA 20 – HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores ocurridos entre el 30 de septiembre de 2014 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros.