

Estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.

Estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2016
y al 31 de diciembre de 2015 y para los periodos de nueve y seis meses
terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015

CONTENIDO

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

EF Securitizadora S.A.
Estados Financieros
30 de septiembre 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.....	16
NOTA 4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	16
NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	18
NOTA 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	18
NOTA 7. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES.....	19
NOTA 8. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	20
NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	20
NOTA 10. PROVISIONES A CORTO PLAZO	20
NOTA 11. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	21
NOTA 12. CAPITAL EMITIDO	21
NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	23
NOTA 14. COSTO DE VENTAS	23
NOTA 15. GASTO DE ADMINISTRACIÓN	23
NOTA 16. INGRESOS FINANCIEROS.....	24
NOTA 17. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE	24
NOTA 18. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO	24
NOTA 19. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS	25
NOTA 20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	27
NOTA 21. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS.....	27
NOTA 22. MEDIO AMBIENTE.....	27
NOTA 23. PATRIMONIOS SEPARADOS	28
NOTA 24. HECHOS RELEVANTES	29
NOTA 25. HECHOS POSTERIORES.....	29

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

	N° de Nota	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	206.531	87.819
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	4	241.713	240.454
Activos por impuestos, corrientes	5	24.797	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		473.041	352.809
Total de activos corrientes		473.041	352.809
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos por impuestos diferidos	7	6.850	31.794
Total de activos no corrientes		6.850	31.794
TOTAL DE ACTIVOS		479.891	384.603
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9	19.124	4.243
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4	919	919
Pasivos por impuestos, corrientes	8	23.577	3.682
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	10	1.579	1.343
Otros pasivos no financieros, corrientes	11	122.778	76.532
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		167.977	86.719
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Pasivos corrientes totales		167.977	86.719
PASIVOS NO CORRIENTES			
Total pasivos		167.977	86.719
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	12	287.032	287.032
Ganancias acumuladas	12	18.124	4.094
Otras reservas	12	6.758	6.758
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		311.914	297.884
Participaciones no controladoras		-	-
Total patrimonio neto		311.914	297.884
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		479.891	384.603

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
 Por los períodos terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015

ESTADO DE RESULTADOS	N° de Nota	01-01-2016	01-01-2015	01-07-2016	01-07-2015
		30-09-2016	30-09-2015	30-09-2016	30-09-2015
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	13	125.546	120.188	42.948	41.172
Costo de ventas	14	<u>(42.782)</u>	<u>(37.706)</u>	<u>(14.449)</u>	<u>(14.173)</u>
Ganancia bruta		<u>82.764</u>	<u>82.482</u>	<u>28.499</u>	<u>26.999</u>
Gasto de administración	15	(24.971)	(108.614)	(10.981)	(28.476)
Ingresos financieros	16	2.460	843	1.555	352
Resultado por unidades de reajuste	17	<u>280</u>	<u>59</u>	<u>60</u>	<u>(207)</u>
Ganancia, antes de impuestos		<u>60.533</u>	<u>(25.230)</u>	<u>19.133</u>	<u>(1.332)</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	7	<u>(46.503)</u>	<u>1.709</u>	<u>(31.108)</u>	<u>(635)</u>
Ganancia procedente de operaciones continuadas		<u>14.030</u>	<u>(23.521)</u>	<u>(11.975)</u>	<u>(1.967)</u>
GANANCIA DEL PERIODO		<u>14.030</u>	<u>(23.521)</u>	<u>(11.975)</u>	<u>(1.967)</u>
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		14.030	(23.521)	(11.975)	(1.967)
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Ganancia		14.030	(23.521)	(11.975)	(1.967)
Ganancia por acción básica					
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		1,40	(2,35)	(1,20)	(0,20)
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia por acción básica		1,40	(2,35)	(1,20)	(0,20)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

RUT: 96.971.830 -8
N° INSCRIPCION: 782

ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Por los períodos terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	01-01-2016 30-09-2016	01-01-2015 30-09-2015
Ganancia	14.029	(23.521)
Resultado integral total	14.029	(23.521)
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	14.029	(23.521)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	<u>14.029</u>	<u>(23.521)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
 Por los períodos terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015

	01-01-2016	01-01-2015
	30-09-2016	30-09-2015
	M\$	M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	172.876	1.182
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(47.623)	(30.765)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(7.740)	(52.890)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(1.260)	(13.889)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	116.253	(96.362)
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	2.459	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2.459	-
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	2.281	30.448
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(2.281)	(114)
Pagos de dividendos	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	0	30.334
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio	118.712	(66.028)
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	118.712	(66.028)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio	87.819	81.101
Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del Ejercicio	206.531	15.073

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
				M\$	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	-	-	14.030	14.030	-	-	14.030
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	14.030	14.030	-	-	14.030
Totales al 30/09/16	287.032	6.758	18.124	311.914	-	-	311.914

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		Participaciones no controladoras	Patrimonio total M\$
				M\$	M\$		
Capital inicial al 01/01/15	287.032	6.758	4.094	297.884	-	-	297.884
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio							
Resultado integral							
Ganancia	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Totales al 30/09/15	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 30 de septiembre 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 N°350, 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 N° 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 cambio 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 Múltiple 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 N° 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 periodo comprendido entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2016, 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 30 de septiembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en estos estados financieros.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros de EF Securitizadora, al 30 de septiembre 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 noviembre de 2016.

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la SVS, priman estas últimas. Al 30 de septiembre de 2016, la única instrucción de la SVS que contraviene las NIIF se refiere al registro particular de efectos sobre impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780, estos deberán contabilizarse con cargo o abono a patrimonio en lugar de resultados del periodo (Circular N° 856 del 17 de octubre de 2014 de la Superintendencia de Valores y Seguros). La Sociedad no registro ajuste por este concepto.

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 30 de septiembre de 2016, el valor de la unidad de fomento corresponde a \$ 26.224,30 (30 septiembre de 2015 \$ 25.346,89).

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.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

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.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

2.10. Clasificación de los activos instrumentos financieros

a) Clasificación de los activos instrumentos financieros

Instrumentos Financieros por categoría	Efectivo y equivalentes de efectivo	Inversiones a mantener hasta el vencimiento	Préstamos y cuentas por cobrar	Activos financieros disponibles para la venta	Total
30-09-2016					
<u>Equivalentes al efectivo</u>					
Bancos	16.369	-	-	-	16.369
Pactos de retroventa	190.162	-	-	-	190.162
Depósitos a plazo fijo	-	-	-	-	-
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>					
Cuenta por cobrar patrimonios separados	-	-	-	-	-
Cuenta por cobrar a Hipotecaria La Construcción S.A.	-	-	241.713	-	241.713
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>					
Deudores por venta	-	-	-	-	-
Deudores varios	-	-	-	-	-
Total	206.531	-	241.713	-	448.244

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

EF SECURITIZADORA S.A.
 NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

2.11. Instrumentos financieros por moneda

Activos	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	206.531	87.819
Peso chileno	206.531	87.819
<u>Activos por impuestos corrientes</u>	24.797	24.536
Peso chileno	24.797	24.536
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>	241.713	240.454
Peso chileno	241.713	240.454
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>	-	-
Peso chileno	-	-
<u>Activos por impuestos diferidos</u>	6.850	31.794
Peso chileno	6.850	31.794
Resumen activos		
Peso chileno	479.891	384.603
Totales	479.891	384.603

Pasivos	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
<u>Cuentas por pagar a entidades relacionadas</u>	919	919
Peso chileno	919	919
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>	23.577	3.682
Peso chileno	23.577	3.682
<u>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar</u>	19.124	4.243
Peso chileno	19.124	4.243
<u>Otros pasivos financieros corrientes</u>	122.778	76.532
Peso chileno	122.778	76.532
<u>Otros pasivos financieros corrientes</u>	1.579	1.343
Peso chileno	1.579	1.343
Resumen pasivos	-	-
Peso chileno	167.977	86.719
Totales	167.977	86.719

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

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:

	Vida útil	Mínimo	Máximo
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.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

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 la 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 noviembre de 2016, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y autorizaron la publicación de los presentes estados financieros, referidos al 30 de septiembre 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

EF SECURITIZADORA S.A.
 NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

2.20 Nuevos pronunciamientos contables

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

Normas y enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 14 Cuentas Regulatorias Diferidas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
<i>Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
<i>Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada
<i>Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada
<i>Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada
<i>Venta o aporte de activos entre un Inversionista y su asociada o negocio conjunto (enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada
<i>Iniciativa de Revaluación (enmiendas a NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
<i>Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)</i>	Ejercicios anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<i>Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a NIIF 5, NIIF 7, NIC 9 y NIC 34</i>	Ejercicios anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2016
<i>NIC 19, Beneficios a los empleados – Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados</i>	Ejercicios anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
<i>Mejoras Anuales Ciclo 2010 – 2012 mejoras a NIIF 2, NIIF 3, NIIF 8, NIIF 13, NIC 16 y 38 y NIC 24</i>	Ejercicios anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
<i>Mejoras Anuales Ciclo 2011 – 2013 mejoras a NIIF 1, NIIF 3, NIIF 13 y NIC 40</i>	Ejercicios anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo al:	
	30-09-16	31-12-15
	M\$	M\$
Saldos en Bancos	206.531	87.819
Total efectivo y equivalentes al efectivo	206.531	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

No hay operaciones de custodia.

c) No hay operaciones con pactos de retroventa al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

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.

RUT: 96.971.830 -8
 N° INSCRIPCIÓN: 782

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 30 de septiembre 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:	
						30-09-16 M\$	31-12-15 M\$
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A.	CLP	Chile	Cuenta Corriente	60 días	238.384	238.386
96.971.830-8	Patrimonio separado 5	CLP	Chile	Relacionada	30 días	3.328	2.068
Totales						241.713	240.454

b) Cuentas por pagar a partes relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de Moneda	País	Naturaleza de la Relación	Plazo y condiciones	Saldos al:	
						30-09-16 M\$	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	30-09-16 Monto M\$	30-09-16 Utilidad (Pérdida) M\$	31-12-15 Monto M\$	30-09-16 Utilidad (Pérdida) M\$
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Matriz (*)	Cuenta Corriente	238.384	-	238.386	-
Patrimonio Separado 5	96.971.830-8	Indirecta (*)	Cuenta Corriente	3.328	-	2.068	-

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 30 de septiembre por los ejecutivos principales de la Sociedad ascienden a:

Descripción	Saldos al:	
	30-09-16 M\$	30-09-15 M\$
Remuneración ejecutivos principales Sociedad	(7.533)	(78.948)
Totales	(7.533)	(78.948)

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

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 periodo 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos en cuentas por cobrar por impuestos:

Descripción	Saldos al:	
	30-09-16 M\$	31-12-15 M\$
Pagos provisionales mensuales	14.109	7.170
Impuesto por recuperar renta	10.688	17.366
Totales	24.797	24.536

NOTA 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la composición del activo fijo es el siguiente:

Tipo de activo	Saldo Inicial 01-01-16	Depreciación Acumulada	Meses remanentes al 01-01-16	Meses amortizados del ejercicio	Depreciación del ejercicio	Saldo activo neto al 30-09-16
Mobiliario y equipos de oficina	1.553	1.553	-	-	-	-
Totales	1.553	1.553			-	-

Tipo de activo	Saldo Inicial 01-01-15 M\$	Depreciación Acumulada M\$	Meses remanentes al 01-01-15	Meses amortizados del ejercicio	Depreciación del ejercicio M\$	Saldo activo neto al 31-12-15 M\$
Mobiliario y equipos de oficina	1.553	1.553	-	-	-	-
Totales	1.553	1.553			-	-

EF SECURITIZADORA S.A.
 NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

NOTA 7. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES

Al 30 de septiembre 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 30-09-16 M\$	Saldo al 31-12-15 M\$
Vacaciones del personal	379	302
Pérdida tributaria	-	12.285
Ingresos anticipados	29.467	19.207
Totales	6.850	31.794

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

Descripción	Saldos al:	
	30-09-16 M\$	30-09-15 M\$
(Gasto) ganancia por impuestos a la renta, neto	(21.559)	-
(Gasto) por impuestos diferido, neto	(24.944)	1.709
Totales	(46.503)	1.709

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

Al 30 de septiembre de 2016, se ha constituido provisión por impuesto a la renta por la suma de M\$ 21.559.

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:			
	30-09-16		30-09-15	
	%	M\$	%	M\$
Gasto por impuestos utilizando tasa legal	22,50	3.130	(19,48)	4.581
Efecto impositivo de ingresos (PPUA)	-	-	-	-
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	198,59	(27.625)	(9,08)	4.297
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	91,09	(12.671)	(6,21)	(1.767)
Efecto impositivo por impuesto diferido diferencias temporarias deducibles	-	-	(49,22)	3.852
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	67,12	(9.337)	(44,37)	(9.254)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando tasa legal, Total	356,80	(49.633)	(108,88)	(2.872)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	379,30	(46.503)	(128,36)	1.709

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

NOTA 8. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos por este concepto.

Descripción	Saldos al:	
	30-09-16 M\$	31-12-15 M\$
Retención impuesto único a los trabajadores	-	1.082
Pasivos por impuestos, corrientes	23.564	2.587
Retención 2ª categoría honorarios	13	13
Totales	23.577	3.682

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	30-09-16 M\$	31-12-15 M\$
Cuentas por pagar	19.124	4.243
Totales	19.124	4.243

Las cuentas por pagar al 30 de septiembre 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 10. 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, los saldos son los siguientes:

Clases de provisiones, Corriente	Saldos al:	
	30-09-16 M\$	31-12-15 M\$
Provisión vacaciones personal	1.579	1.343
Totales	1.579	1.343

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

NOTA 11. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	30-09-16 M\$	31-12-15 M\$
Remuneración anticipada administración por amortizar	122.778	76.532
Totales	122.778	76.532

NOTA 12. CAPITAL EMITIDO

Al 30 de septiembre 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 artículo 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 hiciera, 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 30 septiembre 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.	<u>1,00%</u>
Total	<u>100,00</u> <u>%</u>

Durante el periodo al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, no hay cambios en el número de acciones.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

Movimiento patrimonial:

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

	Capital	Reservas	Resultados	Patrimonio		Patrimonio
	emitido	varias	acumulados	atribuible a los	Participaciones	
	M\$	M\$	M\$	propietarios de	no controladoras	total
	M\$	M\$	M\$	la controladora	M\$	M\$
Capital inicial al 01/01/16	287.032	6.758	4.095	297.885	-	297.885
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	14.029	14.029	-	14.029
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	14.029	14.029	-	14.029
Totales al 30/09/16	287.032	6.758	18.124	311.914	-	311.914

	Capital	Reservas	Resultados	Patrimonio		Patrimonio
	emitido	varias	acumulados	atribuible a los	Participaciones	
	M\$	M\$	M\$	propietarios de	no controladoras	total
	M\$	M\$	M\$	la controladora	M\$	M\$
Capital inicial al 01/01/15	287.032	6.758	4.094	297.884	-	297.884
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	-	-	-	-
Totales al 30/09/15	287.032	6.758	4.094	297.884	-	297.884

a) Resultado por acción

	Para los períodos	
	comprendidos entre:	
	01-01-2016 30-09-2016 M\$	01-01-2015 30-09-2015 M\$
GANANCIA DEL PERÍODO	14.029	(23.521)
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	14.029	(23.521)
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Ganancia	14.029	(23.521)
Ganancia por acción básica		
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	1,40	(2,35)
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas	-	-
Ganancia por acción básica	1,40	(2,35)

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	30-09-16 M\$	30-09-15 M\$
Ingresos por administración y coordinación de patrimonios separados	125.546	120.188
Totales	125.546	120.188

NOTA 14. COSTO DE VENTAS

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	30-09-16 M\$	30-09-15 M\$
Procesamiento de datos administrador maestro	(42.782)	(37.706)
Totales	(42.782)	(37.706)

NOTA 15. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	30-09-16 M\$	30-09-15 M\$
Remuneraciones	(7.533)	(102.758)
Arriendos	(4.674)	-
Auditorías	(2.614)	(3.737)
Gastos de administración	(6.953)	-
Gastos de oficina	(198)	(31)
Gastos legales	(1.242)	(1.104)
Patentes municipales	(1.757)	(983)
Totales	(24.971)	(108.614)

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

NOTA 16. INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	30-09-16 M\$	30-09-15 M\$
Intereses ganados inversiones	2.459	843
Totales	2.459	843

NOTA 17. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	30-09-16 M\$	30-09-15 M\$
Reajustes ganados por PPM	280	59
Totales	280	59

NOTA 18. 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).

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

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 19. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS

La Sociedad revela información por segmentos de acuerdo a lo indicado en NIIF N°8 "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 los periodos informados 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO

	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
ACTIVOS		
Efectivo y equivalentes al efectivo	206.531	87.819
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, Corriente	241.713	240.454
Activos por impuestos corrientes	<u>24.797</u>	<u>24.536</u>
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	<u>473.041</u>	<u>352.809</u>
Total de activos corrientes	<u>473.041</u>	<u>352.809</u>
Activos por impuestos diferidos	<u>6.850</u>	<u>31.794</u>
Total de activos no corrientes	<u>6.850</u>	<u>31.794</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u><u>479.891</u></u>	<u><u>384.603</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		
PASIVOS		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19.124	4.243
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, Corriente	919	919
Pasivos por impuestos corrientes	23.577	3.682
Provisiones por beneficios a los empleados	1.579	1.343
Otros pasivos no financieros corrientes	<u>122.778</u>	<u>76.532</u>
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	<u>167.977</u>	<u>86.719</u>
Pasivos corrientes totales	<u>167.977</u>	<u>86.719</u>
Total pasivos	<u>167.977</u>	<u>86.719</u>
PATRIMONIO NETO		
Capital emitido	287.032	287.032
Ganancias acumuladas	18.124	4.094
Otras reservas	<u>6.758</u>	<u>6.758</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<u>311.914</u>	<u>297.884</u>
Total patrimonio neto	<u>311.914</u>	<u>297.884</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	<u><u>479.891</u></u>	<u><u>384.603</u></u>

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR SEGMENTO

ESTADO DE RESULTADOS	N° de Nota	01-01-2016	01-01-2015	01-07-2016	01-07-2015
		30-09-2016	30-09-2015	30-09-2016	30-09-2015
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	13	125.546	120.188	42.948	41.172
Costo de ventas	14	<u>(42.782)</u>	<u>(37.706)</u>	<u>(14.449)</u>	<u>(14.173)</u>
Ganancia bruta		<u>82.764</u>	<u>82.482</u>	<u>28.499</u>	<u>26.999</u>
Gasto de administración	15	(24.971)	(108.614)	(10.981)	(28.476)
Ingresos financieros	16	2.459	843	1.554	352
Resultado por unidades de reajuste	17	<u>280</u>	<u>59</u>	<u>60</u>	<u>(207)</u>
Ganancia, antes de impuestos		<u>60.532</u>	<u>(25.230)</u>	<u>19.132</u>	<u>(1.332)</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	7	<u>(46.503)</u>	<u>1.709</u>	<u>(31.108)</u>	<u>(635)</u>
Ganancia procedente de operaciones continuadas		<u>14.029</u>	<u>(23.521)</u>	<u>(11.976)</u>	<u>(1.967)</u>
GANANCIA DEL PERIODO		<u>14.029</u>	<u>(23.521)</u>	<u>(11.976)</u>	<u>(1.967)</u>
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		14.029	(23.521)	(11.976)	(1.967)
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Ganancia		14.029	(23.521)	(11.976)	(1.967)
Ganancia por acción básica					
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		1,40	(2,35)	(1,20)	(0,20)
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia por acción básica		1,40	(2,35)	(1,20)	(0,20)

NOTA 20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 no se han realizado combinaciones de negocio.

NOTA 21. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 22. MEDIO AMBIENTE

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

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

NOTA 23. 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 30 de septiembre de 2016, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Patrimonio	N° y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado		Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Administración de Activos al 30/09/16
							M\$
1	337	10-07-03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concreces Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	52.616
5	486	29-11-06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Contrucción Leasing	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	29.982

Al 30 de septiembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Patrimonio	N° y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado		Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Administración de Activos al 30/09/15
							M\$
1	337	10-07-03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concreces Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	54.990
5	486	29-11-06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Contrucción Leasing	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	24.026

- 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 periodo.

- c) Intereses por activos a securitizar

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

- d) Otros ingresos o pérdidas

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

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

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 periodo.

c) Pérdidas por venta de activos a securitizar

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

d) Pérdidas en liquidación de garantías.

La Sociedad no presenta pérdidas por liquidación de garantías de los activos a securitizar en el periodo.

RETIROS DE EXCEDENTES

Al 30 de septiembre de 2016, cada uno de los patrimonios de la Sociedad presentan los siguientes, retiros de excedentes, excedentes y (déficit):

Patrimonio	N° y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado	Retiros de Excedentes	Excedente (déficit) del ejercicio	Excedente (déficit) Acumulado	Destinatario de los excedentes	Bono Subordinado	N° Bonos Subordinados	Condiciones de pago subordinado (1)
1	337 10-07-03	0	(63.684)	(1.705.172)	Concretes Leasing S.A.	SI	3	01 cuota
5	486 29-11-06	0	(215.481)	(243.579)	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	SI	3	01 cuota

Al 30 de septiembre de 2015, cada uno de los patrimonios de la Sociedad presentan los siguientes, retiros de excedentes, excedentes y (déficit):

Patrimonio	N° y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado	Retiros de Excedentes	Excedente (déficit) del ejercicio	Excedente (déficit) Acumulado	Destinatario de los excedentes	Bono Subordinado	N° Bonos Subordinados	Condiciones de pago subordinado (1)
1	337 10-07-03	0	(323.578)	(1.381.593)	Concretes Leasing S.A.	SI	3	01 cuota
5	486 29-11-06	0	(95.082)	(148.497)	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 2015 no se han efectuado retiros.

NOTA 24. HECHOS RELEVANTES

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2016 no hubo hechos relevantes que informar.

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 30 de septiembre de 2016 y hasta esta fecha, no se han producido otros hechos posteriores que informar.