

**CONCRECES LEASING S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS**

**POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2012
EN MILES DE PESOS**



CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Expresado en miles de pesos

| ACTIVOS | Nota | Saldos al | |
|---------|------|-------------------|-----------------------|
| | | Al 31 de marzo de | Al 31 de diciembre de |
| | | 2012 | 2011 |
| | | M\$ | M\$ |

| ACTIVOS CORRIENTES | | | |
|---|----|-------------------|-------------------|
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 6 | 547.483 | 686.900 |
| Otros Activos no financieros, corrientes | 7 | 3.128.963 | 4.012.280 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | 9 | 9.279.790 | 9.360.933 |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes | 10 | 6.450.226 | 5.922.220 |
| Inventarios | 11 | 372.667 | 538.791 |
| Activos por impuestos diferidos, corrientes | 13 | 3.314 | 43.464 |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | | 19.782.443 | 20.564.588 |

| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Activos intangibles distintos de la plusvalía | | 487 | - |
| Propiedades, planta y equipo | | 2.478 | 3.510 |
| Activos por impuestos diferidos, no corrientes | 13 | 295.556 | 284.398 |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | | 298.521 | 287.908 |
| TOTAL ACTIVOS | | 20.080.964 | 20.852.496 |

Las Notas adjuntas N°s 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Expresado en miles de pesos

| PATRIMONIO NETO Y PASIVOS | Nota | Saldos al | |
|---------------------------|------|-------------------|-----------------------|
| | | Al 31 de marzo de | Al 31 de diciembre de |
| | | 2012 | 2011 |
| | | M\$ | M\$ |

| PASIVOS CORRIENTES | | | |
|---|----|-------------------|-------------------|
| Otros pasivos financieros, corrientes | 14 | 8.629.439 | 8.732.552 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 15 | 4.128.360 | 4.988.608 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente | 10 | 495.082 | 628.281 |
| Provisiones por beneficios a los empleados, corriente | 17 | 24.659 | 36.816 |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | | 13.277.540 | 14.386.257 |

| PASIVOS NO CORRIENTES | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Otras cuentas por pagar, no corrientes | 16 | 895.452 | 885.935 |
| Otros pasivos no financieros, no corriente | 18 | 352.511 | 358.533 |
| Otras provisiones no corrientes | | 15.145 | - |
| Pasivo por impuestos diferidos | 13 | - | 15.854 |
| TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | | 1.263.108 | 1.260.322 |

| PATRIMONIO NETO | | | |
|--------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Capital emitido | 19 | 4.134.224 | 4.134.224 |
| Ganancias (pérdidas) acumuladas | 19 | 1.200.906 | 976.801 |
| Otras reservas | 19 | 205.186 | 94.892 |
| PATRIMONIO TOTAL | | 5.540.316 | 5.205.917 |
| TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS | | 20.080.964 | 20.852.496 |

Las Notas adjuntas N°s 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Expresado en miles de pesos

| ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION | Nota | Saldos al | |
|---|------|-------------------|-----------------------|
| | | Al 31 de marzo de | Al 31 de diciembre de |
| | | 2012 | 2011 |
| | | M\$ | M\$ |
| Ingresos de actividades ordinarias | 20 | 3.212.171 | 3.352.701 |
| Costo de ventas | 21 | (2.614.566) | (2.749.815) |
| Ganancia bruta | | 597.605 | 602.886 |
| Gasto de administración | 21 | (527.904) | (456.000) |
| Ingresos financieros | | 125.052 | 95.309 |
| Costos financieros | 22 | (140.874) | (92.365) |
| Otras ganancias (perdidas) | | | 21.585 |
| Otros ingresos, por función | | 215.881 | |
| Otros gastos, por función | | (110.858) | |
| Unidades de reajustes | 23 | 93.468 | 35.002 |
| Ganancia (pérdida), antes de impuestos | | 252.370 | 206.417 |
| Gasto por impuestos a las ganancias | 13 | (28.270) | 0 |
| Ganancia del ejercicio | | 224.100 | 206.417 |

Las Notas adjuntas N°s 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INDIVIDUAL

| ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO | Nota | Por los periodos terminados al | |
|-----------------------------|------|--------------------------------|-----------------------|
| | | Al 31 de marzo de | Al 31 de diciembre de |
| | | 2012 | 2011 |
| | | M\$ | M\$ |

| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación | | | |
|--|----|-------------|-------------|
| Clases de cobros por actividades de operación | | 781.346 | 267.651 |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios | 12 | 781.346 | 267.651 |
| Otros cobros por actividades de operación | | - | - |
| Clases de pagos por actividades de operación | | -327.452 | -660.800 |
| Pagos a proveedores y personal por el suministro de bienes y servicios | 9 | (200.155) | (643.787) |
| Intereses pagados | | (127.297) | (9.323) |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | | 0 | (7.690) |
| Flujos de efectivo netos procedentes por (utilizados en) actividades de operación | | 453.894 | (393.149) |
| Flujos de efectivo procedentes por (utilizados en) actividades de inversión | | | |
| Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios | | | |
| Préstamos obtenidos de entidades relacionadas | 10 | 2.421.749 | 545.525 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | | - | (1.300) |
| Préstamos pagados a entidades relacionadas | 10 | (2.888.778) | (1.384.278) |
| Flujos de efectivo netos por (utilizados en) por procedentes actividades de inversión | | (467.029) | (840.053) |

| Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) actividades de financiación | | | |
|--|----|-------------|-------------|
| Importes procedentes por préstamos | | | |
| Importes correspondientes a ingresos y pagos de préstamos | | 8.341.271 | 4.490.024 |
| Préstamos obtenidos de entidades relacionadas | | 160.084 | 118.851 |
| Préstamos pagados a entidades relacionadas | | (183.252) | (653.694) |
| Pago de prestamos | | (8.444.385) | (2.528.050) |
| Flujos de efectivo netos (utilizados en) actividades de financiación | | (126.282) | 1.427.131 |
| Dividendos pagados | 19 | 0 | 0 |
| Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | | (139.417) | 193.929 |
| 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 | | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo | | (139.417) | 193.929 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo | | 686.900 | 225.038 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo | | 547.483 | 418.967 |

Las Notas adjuntas N°s 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CONCRECES LEASING S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de marzo de 2012

| Año Actual | Capital emitido | Primas de emisión | Acciones propias en cartera | Otras participaciones en el patrimonio | Superavit de Revaluación | Reservas por diferencias de cambio por conversión | Reservas de coberturas de flujo de caja | Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos | Reservas de ganancias o pérdidas en la remediación de activos financieros disponibles para la venta | Otras reservas varias | Otras reservas | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | Participaciones no controladoras | Patrimonio total |
|---|------------------|-------------------|-----------------------------|--|--------------------------|---|---|---|---|-----------------------|----------------|---------------------------------|---|----------------------------------|------------------|
| Patrimonio | 4.134.224 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 205.186 | 205.186 | 1.943.946 | 6.283.356 | 0 | 6.283.356 |
| Patrimonio previamente reportado a fines del año anterior | 4.134.224 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 205.186 | 205.186 | 1.943.946 | 6.283.356 | 0 | 6.283.356 |
| Incremento (disminución) del patrimonio por cambios en políticas contables | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de errores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) en el patrimonio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -743.040 | -743.040 | 0 | -743.040 |
| Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 224.100 | 224.100 | 0 | 224.100 |
| Resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ganancia (pérdida) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -967.140 | -967.140 | 0 | -967.140 |
| Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emisión de patrimonio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo Final | 4.134.224 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 205.186 | 205.186 | 1.200.906 | 5.540.316 | 0 | 5.540.316 |

Las Notas adjuntas N°s 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

Concreces Leasing S.A.
Estado de Cambio en el Patrimonio Neto

Al 31 de marzo de 2011

| Año Actual | Capital emitido | Primas de emisión | Acciones propias en cartera | Otras participaciones en el patrimonio | Superavit de Revaluación | Reservas por diferencias de cambio por conversión | Reservas de coberturas de flujo de caja | Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos | Reservas de ganancias o pérdidas en la remediación de activos financieros disponibles para la venta | Otras reservas varias | Otras reservas | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | Participaciones no controladoras | Patrimonio total |
|---|------------------|-------------------|-----------------------------|--|--------------------------|---|---|---|---|-----------------------|----------------|---------------------------------|---|----------------------------------|------------------|
| Patrimonio | 4.237.579 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 604.794 | 4.842.373 | 0 | 4.842.373 |
| Patrimonio previamente reportado a fines del año anterior | 4.237.579 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 604.794 | 4.842.373 | 0 | 4.842.373 |
| Incremento (disminución) del patrimonio por cambios en políticas contables | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de errores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) en el patrimonio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 108.724 | 108.724 | -791.933 | -683.209 | 0 | -683.209 |
| Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 206.417 | 206.417 | 0 | 206.417 |
| Resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ganancia (pérdida) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -998.350 | -998.350 | 0 | -998.350 |
| Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 108.724 | 108.724 | 0 | 108.724 | 0 | 108.724 |
| Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emisión de patrimonio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo Final | 4.237.579 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 108.724 | 108.724 | -187.139 | 4.159.164 | 0 | 4.159.164 |

Las Notas adjuntas N°s 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CONCRECES LEASING S.A.

| <u>Indice</u> | <u>Página</u> |
|--|---------------|
| 1. INFORMACION GENERAL. | 1 |
| 1.1 Constitución y objeto de la Sociedad | 1 |
| 1.2 Administración Actual | 1 |
| 1.3 Inscripción en el registro de valores | 2 |
| 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES. | 2 |
| 2.1 Bases de presentación | 2 |
| 2.2 Bases de preparación | 2 |
| 2.3 Políticas contables | 3 |
| 2.4 Deterioro de los activos | 5 |
| 2.5 Provisiones | 6 |
| 2.6 Impuestos a la renta e impuestos diferidos | 6 |
| 2.7 Dividendos | 6 |
| 2.8 Ingresos y costos de explotación | 6 |
| 2.9 Ingresos y costos financieros | 6 |
| 2.10 Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el Ejercicio 2012, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas. | 7 |
| 3. TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF). | 10 |
| 3.1 Bases de la transición a las NIFF | 10 |
| 3.2 Aplicación de NIFF 1 | 10 |
| 4. POLITICA DE GESTION DE RIESGO | 11 |
| 4.1 Riesgo de mercado | 11 |
| 4.2 Riesgo de crédito | 11 |
| 4.3 Riesgo de liquidez | 12 |
| 5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS | 12 |
| 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | 12 |
| 7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES | |
| 8. SECURITIZACION Y VENTA DE CARTERA | 14 |
| 9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR | 15 |
| 10. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON ENTIDADES RELACIONADAS | 16 |
| 10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas | 16 |
| 10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas | 16 |
| 10.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados | 17 |
| 11. INVENTARIOS | 19 |
| 12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES | 19 |
| 13. IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS | 19 |
| 13.1 Impuestos diferidos | 19 |
| 13.2 Los movimientos de impuestos diferido | 19 |

CONCRECES LEASING S.A.

| <u>Indice</u> | <u>Página</u> |
|--|---------------|
| 14. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES | 20 |
| 14.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos | 20 |
| 15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTE | 22 |
| 16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR, NO CORRIENTES | 22 |
| 17. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS | 22 |
| 18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES | 23 |
| 19. PATRIMONIO | 23 |
| 20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | 24 |
| 21. COMPOSICION DE LOS RESULTADOS RELEVANTES | 24 |
| 21.1 Costos de ventas | 24 |
| 21.2 Gastos de administración y ventas | 24 |
| 22. COSTOS FINANCIEROS | 25 |
| 23. UNIDADES DE REAJUSTES | 25 |
| 24. INFORMACION POR SEGMENTO | 25 |
| 25. RESTRICCIONES, CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS | 25 |
| 25.1 Restricciones | 25 |
| 25.2 Contingencias, juicios y otros | 25 |
| 26. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS | 26 |
| 27. DISTRIBUCION DE PERSONAL | 26 |
| 27.1 Remuneraciones y beneficios recibidos por el directorio y el personal clave de la Sociedad | 26 |
| 27.2 La distribución de las remuneraciones del personal | 26 |
| 27.3 Remuneraciones y beneficios recibidos por el directorio y el personal clave de la Sociedad | 27 |
| 28. SANCIONES | 27 |
| 29. MEDIO AMBIENTE | 27 |
| 30. HECHOS POSTERIORES | 27 |

CONCRECES LEASING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre 2011

NOTA 1 – PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS

1.1 Constitución y objeto de la Sociedad

Concreces Leasing S.A. fue constituida el 30 de abril de 1996 por escritura pública otorgada ante el notario público Oscar Suarez Álvarez de la ciudad de Coquimbo.

El objeto de la sociedad es la compra venta y arrendamiento con promesa de venta de todo tipo de inmuebles nuevos o usados destinados al uso habitacional, conforme a las normas establecidas en la ley N° 19.281., además de la venta de contratos de leasing habitacional a compañías de seguros.

El 27 de diciembre de 1993 se promulgo la ley No.19281, que regula las operaciones de arrendamiento con promesa de compraventa, sistema orientado a aquel segmento de la demanda que se encuentra calificada para obtener financiamiento en una entidad privada, pero que por diversas razones no tiene capacidad de ahorro, y que solo puede acceder a una vivienda mediante la modalidad de arrendamiento, lo que limita sus probabilidades de acceder a una vivienda propia.

Concreces Leasing S.A., se ha preocupado de ser un asesor habitacional para sus clientes, con el objeto de encontrar la mejor alternativa de vivienda y de financiamiento de acuerdo a las necesidades y capacidades específicas de cada cliente.

La misión de Concreces Leasing S.A. es ser un referente en la entrega de servicios inmobiliarios y financieros, mediante la oferta de productos y servicios de calidad reconocida en el ámbito nacional, satisfaciendo las necesidades y expectativas tanto sus clientes y accionistas, manteniendo un crecimiento constante y sostenido en el tiempo.

Para esto concentran sus esfuerzos en ser eficientes y flexibles ante los cambios del entorno, procurando en conjunto equilibrar los riesgos financieros de las inversiones y la rentabilidad de su accionar.

1.2 Administración actual

El directorio de la Sociedad está formado por:

Presidente: Daniel Sebastián Mas Valdés
Directores: Elena Maria Valdés Herreros
Eduardo Novoa Castellón
Andrés Echeverría Salas
María Alejandra Mas Valdés
Iván Humberto Araos

En el caso de la alta administración de la sociedad está formada por:

| | | |
|---------------------------------|---|------------------------------|
| Gerente General | : | Francisco Jose Manieu Fierro |
| Sub-Gerente Comercial | : | Rodrigo Gallardo Flores |
| Jefe de Riesgo | : | Alberto Teppa Pacheco |
| Jefe Inmobiliario | : | Carlos Amantegui Esteban |
| Encargado Sucursal La Serena | : | María Teresa Roco Segovia |
| Agente Sucursal Valparaiso | : | Jacqueline Schofield Gajardo |
| Jefe de Sucursal Santiago | : | Fabiola Burgos Guerra |
| Jefe de Sucursal Talca | : | Raúl Rojas Gaete |
| Jefe de Sucursal Concepción | : | José Luis Cifuentes Martínez |
| Agente de Sucursal Puerto Montt | : | Doris Vergara Cares. |

1.3 Inscripción en el Registro de Valores

La sociedad se encuentra inscrita en el registro de Entidades Informantes con el N° 23 y está sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIFF vigentes al 31 de marzo de 2012.

2.1 Bases de presentación

La Sociedad, a contar del 1 de enero de 2011, presentará sus Estados Financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La aplicación de la norma IFRS, requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectarán los montos a reportar de activos, pasivos, ingresos y gastos, durante la preparación de los Estados Financieros.

La IFRS N° 1, por lo general exige la aplicación retrospectiva completa de las normas e interpretaciones vigentes a la fecha de la primera emisión de informes, más permite ciertas exenciones en la aplicación de la normas en particular a periodos anteriores con el fin de ayudar en el proceso de implementación.

La sociedad ha determinado, como costo atribuido de los bienes de propiedades, plantas y equipos, el valor determinado bajo los principios de contabilidad anteriores, los primeros estados financieros conforme a las IFRS N° 1, párrafo 30, donde se señala que:

- a) El total acumulado de tales valores razonables, premisa que se cumple, debido a la reciente fecha de adquisición de los bienes; y
- b) El ajuste total al importe en libros presentado según los PCGA anteriores.

2.2 Bases de preparación

El presente estado de situación financiera de Concreces Leasing S.A. al 31 de marzo de 2012 comparativos al 31 de diciembre de 2011 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB).

Las cifras incluidas en los estados financieros están expresadas en miles de pesos chilenos, según corresponde a la moneda funcional de la Sociedad.

Los activos y pasivos expresados en otras unidades de conversión, se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

| | Al 31 de marzo de <u>2012</u> | Al 31 de diciembre de <u>2011</u> |
|------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| | \$ | \$ |
| Unidad de fomento (UF) | 22.533,51 | 22.294,03 |

2.3 Políticas contables

a) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

b) Activos financieros

Concreces Leasing S.A. reconoce un activo y pasivos financieros en el estado de situación financiera intermedio, cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento financiero. Elimina un activo y pasivo financiero cuando expiran los derechos y obligaciones a recibir a pagar los flujos de efectivo del activo o pasivo financiero o si la administración transfiere el activo o pasivo financiero a un tercero sin tener sustancialmente los riesgos y beneficios.

Concreces Leasing S.A. clasifica sus activos y pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

- Otros activos financieros, corrientes
- Deudores comerciales y cuentas por cobrar
- Otros activos financieros, no corrientes
- Otros pasivos financieros, corrientes
- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
- Otros pasivos financieros, no corrientes

(a) Valorización inicial:

Concreces Leasing S.A. valoriza inicialmente sus activos y pasivos a valor justo.

El valor justo de instrumentos que son cotizados activamente en mercados formales está determinado por los precios de cotización en la fecha de cierre de los estados financieros intermedios.

c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción, posteriormente al reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de las mismas.

El deterioro se determinará en base a la antigüedad de éstas y a su evaluación individual.

d) Cuenta corriente empresa relacionada, que devengan intereses

Estos préstamos se registran por el efectivo recibido y pagado, neto de los costos incurridos en la transacción. Se valorizan a su costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

e) Contratos leasing

La sociedad ha entregado en arriendo con opción de compra viviendas, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de leasing financiero, clasificados como cuotas a cobrar (contratos de arriendo con promesa de compra y venta), en activos a corto plazo, netas de los intereses diferidos por leasing.

Según lo establecido en la NIC 17, se reconoce al inicio, del arrendamiento un activo y un pasivo en el balance al valor justo del bien arrendado, a su valor actual de los pagos mínimos del leasing si éste fuere menor. Los costos directos de la operación se incluirán como mayor valor del activo.

Los costos directos iniciales se incluyen en la medición inicial del saldo por cobrar de leasing financiero y reducen el monto de ingresos reconocidos en el plazo del leasing, debido a la determinación de la tasa efectiva.

f) Activos para leasing

Se utilizará el modelo del valor razonable, según lo establecido en la NIC 40, ya que los activos mantenidos para la venta se valorizarán al menor valor entre sus valores libros y sus valores justos (tasación), menos los costos de venta, se agregaran a este valor, los montos necesarios, para mantener la propiedad hasta el momento de su venta. Se registrará una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior. Posteriores incrementos sólo se reconocen hasta el monto de las pérdidas por deterioros reconocidas anteriormente. Estos activos no serán depreciados.

g) Otros activos financieros, no corrientes

Bajo este rubro se presentan los contratos de arriendo con promesas de compra-venta, por los cuales la administración de la sociedad tiene la intención de securitizarlos en un 100% o venderlos a una sociedad inversionista en el corto plazo.

h) Bonos subordinados

La estimación del valor justo de los bonos mantenidos se enmarca en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 39, sobre instrumentos financieros: reconocimiento y medición, donde se establece que estas inversiones deben ser consignadas en los estados financieros a un valor determinado sobre la base de una metodología ampliamente aceptada y utilizada en el mercado.

Según lo establecido en la NIC 39, la compañía valorizó estos activos a su valor justo, registrando dicho monto en otras reservas como ajuste de primera adopción. Dicha valorización se cuantificó mediante un modelo de valorización elaborado por un tercero contratado por la sociedad en base a escenarios de comportamientos determinados por un modelo simplificado, que partiendo de los valores promedios del desempeño de cada Patrimonio Separado en términos de morosidad, prepagos y default de la cartera, busca evaluar el cumplimiento de las obligaciones, bajo el desempeño histórico de cada cartera y condiciones de recuperación y estabilidad en la economía. Posteriormente, para la valorización propiamente tal, se determina la tasa de descuento a que corresponde descontar los cupones de cada bono, para estimar el valor presente de los flujos, que sería una estimación razonable del valor de las inversiones que Concreces Leasing S.A. posee en estos bonos securitizados.

Dicha metodología, consiste en verificar que los flujos proyectados que generan los patrimonios separados, alcanzan a cubrir el pago de los cupones de los bonos emitidos que respaldan y luego descontar dichos cupones con la tasa de descuento apropiada (metodología estándar para la valorización de bonos).

Para proyectar la morosidad, prepagos y default de cada cartera se considero el promedio simple histórico mensual de cada uno de ellos, medidos como el total de activos morosos, prepago y default sobre el total de la cartera de cada patrimonio.

Adicionalmente, el método de valorización aplicado considera riesgo de liquidez que es un factor que también determina el precio de los bonos, que considera los bajos números y volúmenes transados de este tipo de instrumentos, y el riesgo país.

i) Propiedades, plantas y equipos

Se presenta a su valor de adquisición, menos la depreciación acumulada. Los saldos a la fecha de transición a NIIF corresponden al monto valorizado según los principios contables aplicados con anterioridad, los que fueron atribuidos conforme a la opción que para estos efectos contempla la NIIF1.

Las depreciaciones son aplicadas en forma lineal, considerando los años de vida útil para cada tipo de bienes.

j) Estado de flujo efectivo

La sociedad considera como efectivo equivalente el disponible existente en caja, cuentas corrientes bancarias y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgos de cambio en su valor.

La sociedad considera como flujo de operación los ingresos y egresos relacionados directamente con el giro; esto es la originación de contratos de arriendos con promesa de compraventa de bienes inmuebles, securitización de la cartera de clientes y venta de cartera a compañías de seguros u otros inversionistas

k) Moneda funcional

La sociedad ha definido que su moneda funcional es el peso chileno, dado que casi la totalidad de las operaciones de ingresos y costos están en dicha moneda.

2.4 Deterioro de los activos

De acuerdo a lo requerido por IFRS y con lo establecido en la NIC 36, se evaluarán en forma periódica, la existencia de indicios de deterioro en los bienes, lo que implicaría que el valor libro de estos no pudiera recuperarse.

a) Activos financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros individualmente significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares. Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si éste puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que este fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

b) Activos no financieros

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analizará el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realizará una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estimará la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del período.

2.5 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable de que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2.6 Impuestos a la renta e impuestos diferidos

El impuesto a la renta ha sido determinado sobre la base de las disposiciones legales vigentes.

El gasto por impuesto a la renta se basa en las utilidades anuales, considerando el efecto de los impuestos diferidos, los cuales son reconocidos usando el método del balance general, para determinar las diferencias temporales entre el valor contable de los activos y pasivos y su base tributaria.

2.7 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al momento en que la Junta extraordinaria de Accionistas lo aprueba en función de la política de dividendos acordada.

2.8 Ingresos y costos de explotación

a) Reconocimiento de los ingresos

De acuerdo a lo establecido en la NIC 18, la Sociedad reconoce como ingresos de la explotación la utilidad realizada luego de un proceso de securitización, o de un proceso de venta-endorso de contratos de leasing a inversionistas institucionales o terceros.

Se reconocen ingresos, sobre la cartera administrada y se cobra una comisión mensual por la administración de estos créditos.

Se reconocen ingresos, sobre la administración de seguros que se realizan a las compañías de seguros, por los productos que se administran por ellos.

Se reconoce como ingreso, los intereses devengados por los contratos de arrendamiento.

b) Segmentos

Según lo establecido en la IFRS 8, la Sociedad ha definido como único segmento la originación y venta de contratos.

2.9 Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros son contabilizados de acuerdo a su devengo y son presentados en el rubro Ingresos financieros.

Los costos financieros son registrados cuando estos se incurren.

2.10 Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2011:

| Normas e interpretaciones | Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de |
|---|---|
| <p>NIC 24 (revisada) “Revelación de parte relacionadas” Emitida en noviembre de 2009, reemplaza a NIC 24 (2003), remueve el requisito, para entidades relacionadas del gobierno, de revelar todas las transacciones con entidades gubernamentales y sus relacionadas, incorporando precisiones para éstas, clarificando y simplificando la definición de parte relacionada.</p> | 01/01/2011 |
| <p>CINIIF 19 “Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio” Emitida en noviembre de 2009, clarifica el tratamiento contable cuando una empresa renegocia los términos del pasivo con su acreedor y éste acepta cancelar total o parcialmente la deuda mediante la emisión de acciones u otro instrumento de patrimonio de la entidad. Requiere el registro de un resultado calculado como la diferencia entre el valor de libros del pasivo y el valor razonable del instrumento de patrimonio propio emitido a cambio.</p> | 01/07/2010 |
| Enmiendas y mejoras | Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de |
| <p>NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación” Emitida en octubre de 2009, modifica el tratamiento de los derechos de emisión denominados en moneda extranjera. Para aquellos derechos de emisión ofrecidos por un monto fijo de moneda extranjera, la práctica anterior requería que tales derechos sean registrados como obligaciones por instrumentos financieros derivados. La enmienda señala que si tales instrumentos son emitidos a prorrata a todos los accionistas existentes para una misma clase de acciones por un monto fijo de dinero, éstos deben ser clasificados como patrimonio independientemente de la moneda en la cual el precio de ejercicio está fijado.</p> | 01/02/2010 |
| <p>IFRS 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” Emitida en enero de 2010, aclara la fecha correspondiente a la exención de presentar la información comparativa requerida por NIIF 7.</p> | 01/07/2010 |
| <p>CINIIF 14 “NIC 19— El Límite de un Activo por Beneficios Definidos, Obligación de Mantener un Nivel Mínimo de Financiación y su Interacción” Emitida en noviembre de 2009, remueve consecuencia involuntaria de la redacción de la norma que impedía reconocer el activo por prepagos recuperados en el tiempo a través de menores reconocimientos de fondeo de planes de activos para beneficios definidos.</p> | 01/01/2011 |

| Enmiendas y mejoras | Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de |
|---|---|
| Mejoras a las Normas internacionales: Se han emitido mejoras a las NIIF 2010 en mayo de 2010 para un conjunto de normas e interpretaciones. Las fecha efectivas de adopción de estas modificaciones menores varían de estándar en estándar, pero la mayoría tiene fecha de adopción 1 de enero de 2011: | |
| IFRS 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” | 01/01/2011 |
| IFRS 3 (revisada) “Combinación de Negocios” | 01/07/2010 |
| IFRS 7 “Instrumentos Financieros: Revelaciones” | 01/01/2010 |
| NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” | 01/01/2011 |
| NIC 27 “Estados Financieros Consolidados y Separados” | 01/07/2010 |
| NIC 34 “Información Intermedia” | 01/01/2011 |
| IFRIC 13 “Programas de Fidelización de Clientes” | 01/01/2011 |

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Sociedad.

2.11 Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2011, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.

| Normas e interpretaciones | Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de |
|---|--|
| NIC 19 Revisada “Beneficios a los Empleados” Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados. | 01/01/2013 |
| NIC 27 “Estados Financieros Separados” Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28. | 01/01/2013 |
| NIIF 9 “Instrumentos Financieros” Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Su adopción anticipada es permitida. | 01/01/2013 diferida al 01/01/2015 según enmienda aprobada en diciembre de 2011 |
| NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 “Consolidación de entidades de propósito especial y partes de la NIC 27 “Estados financieros consolidados”. Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 11, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28. | 01/01/2013 |

| Normas e interpretaciones | Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de |
|---|---|
| <p>NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 “Participaciones en negocios conjuntos” y SIC 13 “Entidades controladas conjuntamente”. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.</p> | 01/01/2013 |
| <p>NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades” Emitida en mayo de 2011, aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y modificaciones a las NIC 27 y 28</p> | 01/01/2013 |
| <p>NIIF 13 “Medición del valor razonable” Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.</p> | 01/01/2013 |
| <p>CINIIF 20 “Stripping Costs” en la fase de producción de minas a cielo abierto Emitida en octubre de 2011, regula el reconocimiento de costos por la remoción de desechos de sobrecarga “Stripping Costs” en la fase de producción de una mina como un activo, la medición inicial y posterior de este activo. Adicionalmente, la interpretación exige que las entidades mineras que presentan estados financieros conforme a las NIIF castiguen los activos de “Stripping Costs” existentes contra las ganancias acumuladas cuando éstos no puedan ser atribuidos a un componente identificable de un yacimiento.</p> | 01/01/2013 |
| Enmiendas y mejoras | Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de |
| <p>NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” Emitida en junio 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se deben clasificar y agrupar evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores. Su adopción anticipada está permitida</p> | 01/07/2012 |
| <p>NIC 12 “Impuesto a las Ganancias” Esta enmienda, emitida en diciembre de 2010, proporciona una excepción a los principios generales de NIC 12 para la propiedad para inversión que se midan usando el modelo del valor razonable contenido en la NIC 40 “Propiedad de inversión”, la excepción también aplica a la propiedad de inversión adquirida en una combinación de negocio si luego de la combinación de negocios el adquirente aplica el modelo del valor razonable contenido en NIC 40. La modificación incorpora la presunción de que las propiedades de inversión valorizadas a valor razonable, se realizan a través de su venta, por lo que requiere aplicar a las diferencias temporales originadas por éstas la tasa de impuesto para operaciones de venta. Su adopción anticipada está permitida.</p> | 01/01/2012 |

| Enmiendas y mejoras | Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de |
|--|---|
| <p>IFRS 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” Emitida en diciembre 2010, trata de los siguientes temas: i) Exención para hiperinflación severa: permite a las empresas cuya fecha de transición sea posterior a la normalización de su moneda funcional, valorizar activos y pasivos a valor razonable como costo atribuido; ii) Remoción de requerimientos de fechas fijas: adecua la fecha fija incluida en la NIIF 1 a fecha de transición, para aquellas operaciones que involucran baja de activos financieros y activos o pasivos a valor razonable por resultados en su reconocimiento inicial.</p> | 01/07/2011 |
| <p>IFRS 7 “Instrumentos Financieros: Revelaciones” Emitida en octubre 2010, incrementa los requerimientos de revelación para las transacciones que implican transferencias de activos financieros.</p> | 01/07/2011 |
| <p>NIC 28 “Inversiones en asociadas y joint ventures” Emitida en mayo de 2011, regula el tratamiento contable de estas inversiones mediante la aplicación del método de la participación. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 27.</p> | 01/01/2013 |
| <p>La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Sociedad en el período de su primera aplicación.</p> | |
| <p>NOTA 3 - TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)</p> | |
| <p>3.1 Bases de la transición a las NIIF</p> | |
| <p>Hasta el 31 de diciembre de 2010, Concreces Leasing S.A. emitió sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) y a contar del 1 de enero de 2011, los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.</p> | |
| <p>Con base en lo anteriormente indicado, para Concreces Leasing S.A., el período de transición a las NIIF es el año 2010, definiendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero de 2011.</p> | |
| <p>3.2 Aplicación de NIIF 1</p> | |
| <p>De acuerdo a lo establecido en la NIIF N°1, a continuación se presentan las distintas revelaciones requeridas, con particular atención en las conciliaciones de resultados entre una y otra norma al 31 de diciembre de 2010. El Estado de Flujo de Efectivo directo, no presenta diferencias entre el saldo de efectivo y efectivo equivalente y lo anteriormente presentado por normas locales en 2010, salvo el efecto de la aplicación de corrección monetaria en las diferentes partidas que componen el estado de flujo de efectivo.</p> | |
| <p>La NIIF N°1 permite ciertas exenciones de los requerimientos generales a quienes adoptan por primera vez.</p> | |

Las principales exenciones que se aplicaron en Concreces Leasing S.A son las siguientes:

- Propiedades, planta y equipo: La Sociedad ha considerado para las propiedades, plantas y equipos como costo atribuido el costo a la fecha de transición incluyendo su revalorización.

La siguiente es una descripción de las diferencias entre las dos normativas aplicadas por la Sociedad y el impacto sobre los resultados.

NOTA 4.- POLITICA DE GESTION DE RIESGO

En el curso normal de los negocios realizados por Concreces Leasing S.A., ésta última se ve expuesta a diferentes tipos de riesgo, los cuales pueden afectar el valor económico de sus activos y/o flujos, y en consecuencia sus resultados. Las principales categorías de riesgo a las cuales Concreces Leasing S.A. se ve afectada son: riesgos de mercado, riesgos de liquidez y riesgo de crédito.

La sociedad dispone de informes y mecanismos para mitigar parte de estos riesgos a través de la Gerencia General, Gerencia de Finanzas y Departamento de Riesgo. Mensualmente se confecciona un informe de Control de Gestión y se reporta al Directorio lo que permite identificar parte de estos riesgos y tomar las medidas necesarias.

4.1 Riesgos de mercado

- i. Riesgo de tipo de cambio (UF): Por la naturaleza del negocio, Concreces Leasing S.A. posee en su balance activos y pasivos que están expresadas en unidades de fomento (UF) y por lo tanto la variación del valor de ésta, ante un descalce entre los activos y los pasivos expresados en UF, podría impactar en los resultados de la compañía.
- ii. Riesgo de tasa de interés: La actividad principal de Concreces Leasing S.A. corresponde a la originación de contratos de leasing habitacional (CLH), los cuales tienen plazos de vigencia promedio cercano a 20 años. La tasa de originación de los CLH es relativamente estable e independiente de los ciclos económicos. Por otro lado, estos activos son financiados a través de líneas de capital de trabajo otorgada por instituciones financieras, las cuales tienen como costo la tasa de interés de mercado en función del plazo de giro, que como máximo tienen plazos de 360 días. Un alza en la tasa de mercado, produce una disminución en el margen entre la tasa de devengo de los contratos y el costo de financiamiento de dichas operaciones. La definición de la empresa de enajenar los contratos de leasing habitacional en un plazo de tiempo corto a partir de la originación, mitiga parte de este riesgo.

Por otro lado, la tasa de venta de los contratos a las distintas instituciones queda fija una vez se firman los contratos de venta, por lo que el margen es conocido y no depende de condiciones de mercado.

4.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al cual se ve enfrentado Concreces Leasing S.A., derivan de la capacidad que tengan sus clientes de cumplir los planes de pagos de los activos financieros que origina. Dicho riesgo se puede suscitar a partir de una inadecuada política de crédito que no permita determinar la real capacidad de pago de los clientes que solicitan el financiamiento para el leasing habitacional.

El riesgo de crédito es mitigado por una adecuada política de crédito, la cual es aplicada exhaustivamente a cada operación analizada y una adecuada diversificación de los deudores. Dicha política establece como mínimo una evaluación financiera del cliente, evaluación laboral, evaluación de la estructura de financiamiento a otorgar, evaluación de la propiedad a adquirir dentro de otras. En específico, se aplica un scoring para determinar la capacidad de pago del cliente considerando la su carga financiera y su capacidad de pago.

Adicionalmente, se cuenta con un equipo de cobranza especializado y focalizado para permitir que la cartera originada se mantenga dentro de estándares de mercado para este tipo de activos.

4.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez, está asociado a la capacidad de hacer frente a las obligaciones oportunamente.

La compañía con el fin de hacer frente al riesgo de liquidez, trata de mantener abierto contratos de venta de contratos de leasing habitacional con terceros, lo cual le permite vender los activos originados oportunamente y hacer la caja necesaria para cumplir con sus obligaciones. También mantiene líneas de capital de trabajo con instituciones financieras que le permiten financiar su originación.

Mensualmente la administración evalúa la liquidez de la empresa, y toma decisiones que le permiten mantener un adecuado nivel de liquidez para hacer frente a sus obligaciones y mantener una cobertura de al menos un 100% respecto de sus obligaciones financieras.

NOTA 5 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La sociedad efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las principales estimaciones contables se describen a continuación:

a) Vida útil de propiedades, plantas y equipos

La sociedad revisa las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos al final de cada período anual. Durante el período la Sociedad ha determinado que no existen cambios significativos en las vidas útiles estimadas en el período presentado.

b) Activos financieros

Para la determinación del valor justo de los activos financieros, se considera el valor presente neto de flujos descontados del activo subyacente, considerando la evidencia sobre pago por parte de los deudores habitacionales, cuyos pagares constituyen el activo de originación, además de la situación de mercado prevaleciente a la fecha de análisis.

NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

La composición del rubro al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 incluye lo siguiente:

| Clases de efectivo | Saldos al | |
|--------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Al 31 de diciembre de 2011 M\$ |
| Efectivo en Caja | 2.366 | 1.606 |
| SalDOS en Bancos | 545.117 | 685.294 |
| Totales | 547.483 | 686.900 |

La sociedad al cierre del ejercicio no presenta restricciones sobre el efectivo y equivalente de efectivos.

NOTA 7 - OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 incluye lo siguiente:

| Otros activos no financieros, no corrientes | Saldos al | |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Al 31 de diciembre de 2011 M\$ |
| Dividendos contratos de Leasing por cobrar | - | 129.767 |
| Contratos de Arriendo con promesa de compra venta | 2.267.805 | 2.597.005 |
| Contratos en Cobranza Judicial | 848.529 | 1.309.110 |
| Otros | 48.759 | 12.528 |
| Provisión Incobrables | (36.130) | (36.130) |
| Total | 3.128.963 | 4.012.280 |

El saldo del rubro se compone principalmente por los contratos de arriendo con promesa de compra-venta suscritos por la Sociedad y sus clientes, por los cuales la administración tiene la intención de venderlos en el corto plazo.

El movimiento de la provisión por pérdida de deterioro de valor es el siguiente:

| | Al 31 de marzo de 2012 M\$ |
|--|----------------------------------|
| Saldo inicial al 1 de enero de 2012 | 36.130 |
| Aumento por constitución de provisiones | - |
| Bajas por aplicaciones de provisión y castigos | - |
| Total | 36.130 |

Al cierre del ejercicio terminando al 31 de marzo de 2012, la Sociedad no ha efectuado castigos por ningún concepto.

NOTA 8 - SECURITIZACION Y VENTA DE CARTERA

- a) La securitización es el mecanismo financiero por el cual un agente de giro exclusivo "Sociedad Securitizadora" emite títulos de deuda, respaldados por un conjunto de activos, en este caso contratos de Leasing Habitacional, otorgados al amparo de la Ley N°19.281. Al conjunto de activos, que respaldan los títulos de deuda emitidos, se les denomina el colateral de la emisión.

La securitización fue introducida en Chile por la Ley N° 19.301 de marzo de 1994, que incorporó en la Ley de Mercado de Valores el Título XVIII "De Las Sociedades Securitizadoras". Conforme a dicha normativa, la sociedad securitizadora, para cada emisión de bonos, forma un patrimonio separado distinto de su patrimonio común. La quiebra de la Sociedad Securitizadora sólo afecta a su patrimonio común y no a los patrimonios separados.

Dentro de la misma Ley de Leasing Habitacional se estableció la posibilidad de adquirir viviendas dadas en leasing para la emisión de bonos de securitización, siempre que se transfiera conjuntamente, los respectivos contratos mediante la cesión de los mismos. Conforme lo señalado, el patrimonio separado de la Securitizadora es la propietaria de los contratos, recibe los arriendos y se encuentra obligada a transferir las viviendas asociadas a los contratos una vez completados los precios pactados quedando, en consecuencia, expresamente y operacionalmente en el caso de las securitizaciones efectuadas por Concreces Leasing S.A., la transferencia de los riesgos y beneficios de cada uno de estos créditos.

Concreces Leasing S.A. ha participado exitosamente en nueve procesos de securitización, que corresponden al cuarto patrimonio separado de Transa Securitizadora S.A.; sexto y octavo patrimonio separado de Santander S.A. Sociedad Securitizadora; primer, segundo y tercer patrimonio separado Boston Securitizadora S.A. actualmente Itaú Chile Securitizadora; noveno, decimo primero y decimo segundo patrimonio separado de Securitizadora Security S.A; Los patrimonios asociados a las dos últimas sociedades securitizadoras fueron conformados al amparo de un programa de emisiones de acuerdo al artículo 144bis de la Ley de Mercado de Valores, encontrándose en cada caso fusionados.

La pérdida potencial de una cartera, representada por el valor presente de los arriendos y pagos de precio no percibidos por incumplimientos de los arrendatarios, menos el valor presente de las recuperaciones por liquidación de garantías no debe afectar la capacidad de pago de los bonos, por cuanto cada emisión considera un "sobrecolateral" que debe cubrir las pérdidas en escenarios de crisis.

Concreces Leasing S.A. es la encargada de administrar los contratos originados y traspasados a los distintos patrimonios separados, tarea que comprende la cobranza de los arriendos; la remisión de ellos a la Securitizadora; el monitoreo y control de la cartera; la administración de los seguros del arrendatario y otras labores adicionales.

Finalmente, la estructura legal de cada emisión garantiza que los flujos de dinero, de información y operativos, sean concordantes con la estructura económica-financiera diseñada para cada emisión.

- b) Amparado en las normas N° 262 y N° 264, se generó el marco legal que permite que los contratos de leasing habitacional puedan ser vendidos a las Compañías de Seguros, como instrumentos representativos de reserva técnica. Este hecho es muy importante para la industria, ya que se convierte en una nueva forma de financiamiento, fundamental para la industria como alternativa a la securitización.

NOTA 9 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 incluye lo siguiente:

| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto corriente | SalDOS al | |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Al 31 de diciembre de 2011 M\$ |
| Subsidio DS. 120 (*) | 1.243.134 | 2.030.503 |
| Otros deudores varios UF (**) | 3.370.263 | 4.723.458 |
| Bono Vivienda Leasing(***) | 2.431.937 | 1.290.296 |
| Clientes | 666.213 | 553.487 |
| Otros | 1.730.758 | 957.589 |
| Provisión incobrable | (162.515) | (194.400) |
| Total | 9.279.790 | 9.360.933 |

- (*) Los Subsidios DS.120 corresponden a los créditos entregados por el estado a nuestros clientes para financiar la adquisición de propiedades.
- (**) Dentro del saldo de otros deudores varios UF al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011 se incluyen M\$ 2.452.785 y M\$4.047.971 respectivamente, que corresponden a las cuentas por cobrar asociadas a la venta de cartera a Penta Vida Compañía de Seguros de Vida.
- (***) Bonos Vivienda Leasing corresponde a instrumentos mercantiles emitidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo perteneciente al gobierno de Chile, para liquidar deudas por concepto de subsidios estatales a la compra de bienes inmuebles habitacionales.

El movimiento de la provisión por pérdida de deterioro de valor es el siguiente:

| | Al 31 de marzo de 2012 M\$ |
|--|----------------------------------|
| Saldo inicial al 1 de enero de 2010 | - |
| Aumento por constitución de provisiones 2010 | 158.832 |
| Aumento por constitución de provisiones 2011 | 35.568 |
| Aumento por constitución de provisiones a Marzo 2012 | - |
| Bajas por aplicaciones de provisión y castigos | (31.485) |
| Total | 162.515 |

Al cierre del ejercicio terminando al 31 de marzo de 2012, la Sociedad no ha efectuado castigos por ningún concepto.

NOTA 10 - CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON ENTIDADES RELACIONADAS

Las transacciones con empresas relacionadas son de pago/cobro inmediato, y no están sujetas a condiciones especiales.

10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

La composición del rubro al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 incluye lo siguiente:

| R.U.T. | Sociedad | Saldos al | |
|--------------|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| | | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Al 31 de diciembre de 2011 M\$ |
| 76.043.103-6 | Concreces Factoring S.A. | 2.188 | 35 |
| 78.320.840-7 | Servicios El Bosque Ltda. | 16.649 | 2.552 |
| 78.287.460-8 | Arrendadora de Maquinarias y Equipos La Florida Ltda. | 68.420 | 67.905 |
| 77.556.660-4 | Servicios Ecoser Ltda. | 59.143 | 59.015 |
| 88.993.300-3 | Inversiones Aledan Ltda. | 250.921 | 244.831 |
| 76.080.882-2 | Administradora de Acciones Aledan S.A. | 133 | 133 |
| 78.150.890-K | Inmobiliaria Ecomac S.A. | - | 34.337 |
| 96.939.340-9 | Inversiones Ecomac S.A. | 6.052.772 | 5.513.412 |
| Total | | 6.450.226 | 5.922.220 |

No existen provisiones por deudas de dudoso cobro relativas a los saldos por cobrar con las entidades relacionadas.

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas.

La composición del rubro al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 incluye lo siguiente:

| R.U.T. | Sociedad | Saldos al | |
|--------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| | | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Al 31 de diciembre de 2011 M\$ |
| 76.476.940-6 | Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A. | 139.757 | 139.472 |
| 78.150.890-K | Inmobiliaria Ecomac S.A. | 38.780 | 72.709 |
| 96.939.340-9 | Inversiones Ecomac S.A. | - | |
| 83.719.300-1 | Constructora Ecomac S.A. | 3 | 7 |
| 99.558.580-4 | Consorcio Inmobiliaria Ecsa Ecomac | 40.599 | 40.599 |
| 76.042.539-7 | Ecogesta Chile Ltda. | 275.783 | 375.494 |
| | Total | 495.082 | 628.281 |

10.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados.

| Sociedad | Naturaleza de la relación | Descripción de la transacción | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Efecto en resultados (cargo)/abono |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Inmobiliaria Ecomac S.A. | Matriz común | Venta de viviendas | 1.740 | - |
| | Matriz común | Pago de vivienda | (582) | - |
| Hipotecaria Concreces S.A. | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 8.237 | - |
| | Matriz común | Cuenta corriente por pagar | (8.236) | - |
| Concreces Factoring S.A. | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 828.903 | - |
| | Matriz común | Cuenta corriente por pagar | (826.750) | - |
| Servicios Ecoser Ltda | Matriz común | Servicios contables | 190.828 | - |
| | Matriz común | Cuenta corriente por pagar | (140.956) | (140.956) |
| Inversiones Ecomac S.A. | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 7.409.900 | - |
| | Matriz común | Cuenta corriente por pagar | (2.326.089) | - |
| Servicios el Bosque Ltda | Matriz común | Servicio computación | (3.041) | (3.041) |
| Inversiones Aledan Ltda. | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 6.090 | - |
| Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A. | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 2.510 | - |
| Ecogesta Chile Ltda | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 483.903 | 483.903 |
| | Matriz común | Servicios prestados | (494.294) | (494.294) |
| Consorcio inmobiliario Ecsa | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 1 | - |
| | Matriz común | Cuenta corriente por pagar | (1) | - |
| Maquinarias la Florida Ltda. | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 515 | - |

| Sociedad | Naturaleza de la relación | Descripción de la transacción | Al 31 de diciembre de 2011 M\$ | Efecto en resultados (cargo)/abono |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Inmobiliaria Ecomac S.A. | Matriz común | Compra viviendas | 145.340 | - |
| | Matriz común | Pago de vivienda | (110.261) | - |
| Hipotecaria Concreces S.A. | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 99.847 | - |
| | Matriz común | Cuenta corriente por pagar | (99.847) | - |
| Constructora Ecomac S.A. | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 88 | - |
| | Matriz común | Cuenta corriente por pagar | (88) | - |
| Servicios Ecoser Ltda | Matriz común | Servicios contables | 267.993 | (267.993) |
| | Matriz común | Cuenta corriente por pagar | (266.921) | - |
| Inversiones Ecomac S.A. | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 4.866.486 | 106.670 |
| | Matriz común | Servicios prestados | (45.167) | (45.167) |
| Servicios el Bosque Ltda | Matriz común | Servicio computación | (36.464) | (36.464) |
| Inversiones Aledan Ltda. | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 244.831 | - |
| Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A. | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 97.194 | - |
| | Matriz común | Cuenta corriente por pagar | (87.845) | - |
| Ecogesta Chile Ltda | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 280.710 | 280.710 |
| | Matriz común | Servicios prestados | (1.234.898) | (1.234.898) |
| Consortio Inm. Ecsa Ecomac Dos S.A. | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 16.740 | - |
| | Matriz común | Cuenta corriente por pagar | 40.807 | - |
| Inversiones Buca Ltda. | Matriz Común | Cuenta corriente por cobrar | 7.000 | - |
| Maquinarias la Florida Ltda. | Matriz común | Cuenta corriente por cobrar | 21.197 | - |

NOTA 11 - INVENTARIOS

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 bajo este rubro se registran viviendas para la venta o transformar en Contratos de Leasing Habitacional, valorizadas de acuerdo a lo indicado en la nota 2 e) por un monto de M\$ 372.667, M\$ 538.791, respectivamente.

NOTA 12 - OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

No existen saldos en este rubro al 31 de marzo de 2012 ni al 31 de diciembre de 2011.

NOTA 13 - IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de marzo de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

13.1 Impuestos diferidos

Los Impuestos diferidos establecidos conforme a la política descrita en Nota 2.6 se detallan en el siguiente cuadro:

| Activos por impuestos diferidos, corrientes | Saldos al | |
|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Al 31 de diciembre de 2011 M\$ |
| Provisión de incobrables | 3.184 | 36.657 |
| Provisión de vacaciones | 130 | 6.807 |
| Total | 3.314 | 43.464 |

| Activos por impuestos diferidos, no corrientes | Saldos al | |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|
| | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Al 31 de diciembre de 2011 M\$ |
| Pérdida tributaria | 295.556 | 284.398 |
| Provisión valuación | - | - |
| Total | 295.556 | 284.398 |

| Pasivos por impuestos diferidos, corrientes | Saldos al | |
|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Al 31 de diciembre de 2011 M\$ |
| Ajustes de primera adopción IFRS | - | 15.854 |
| Total | - | 15.854 |

13.2 Los movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera son los siguientes:

| | Saldos al | |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|
| | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Al 31 de diciembre de 2011 M\$ |
| Efecto por activos o pasivos por impuestos diferidos | (28.270) | (89.677) |
| Total | (28.270) | (89.677) |

Con fecha 29 de julio de 2010 se promulgó la Ley N° 20.455, “Modifica diversos cuerpos legales para obtener recursos destinados al financiamiento de la reconstrucción del país”, la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 31 de julio de 2010. Esta ley, entre otros aspectos, establece un aumento transitorio de la tasa de impuesto a la renta para los años comerciales 2011 y 2012 (a un 20% y 18,5%, respectivamente), volviendo nuevamente al 17% el año 2013.

NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de marzo de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 incluye lo siguiente:

| Clases de Pasivos Financieros | Saldos al | |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Al 31 de diciembre 2011 M\$ |
| Préstamos bancarios | 8.629.439 | 8.732.552 |
| Totales | 8.629.439 | 8.732.552 |

Préstamos bancarios, corresponden a créditos tomados con bancos e instituciones financieras.

14.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos.

a) Créditos bancarios al 31 de marzo de 2012:

| Banco | Moneda | Inicio | Vencimiento | Tasa final | Saldo al marzo de 2012 M\$ |
|---------------|--------|------------|-------------|------------|-------------------------------|
| Chile | UF | 11/01/2012 | 10/05/2012 | 3,48% | 1.296.568 |
| Chile | \$ | 01/02/2012 | 02/05/2012 | 6,48% | 2.099.693 |
| BBVA | UF | 11/11/2011 | 09/05/2012 | 4,99% | 577.892 |
| BBVA | UF | 20/03/2012 | 18/06/2012 | 3,40% | 560.443 |
| Internacional | \$ | 14/03/2012 | 13/04/2012 | 7,98% | 677.069 |
| Security | UF | 26/10/2011 | 23/04/2012 | 5,45% | 576.727 |
| Security | UF | 24/11/2011 | 22/05/2012 | 5,50% | 574.354 |
| BCI | UF | 12/01/2012 | 11/04/2012 | 4,55% | 329.270 |
| BCI | UF | 01/02/2012 | 31/05/2012 | 3,95% | 1.133.965 |
| BCI | UF | 28/02/2012 | 27/06/2012 | 4,44% | 452.449 |
| BCI | UF | 07/03/2012 | 05/07/2012 | 4,56% | 351.009 |
| Total | | | | | 8.629.439 |

b) Créditos bancarios al 31 de diciembre de 2011:

| Banco | Moneda | Inicio | Vencimiento | Tasa final | 2011 M\$ |
|---------------|--------|------------|-------------|------------|------------------|
| Estado | UF | 05/10/2011 | 02/04/2012 | 4,94% | 414.816 |
| Estado | UF | 06/09/2011 | 01/03/2012 | 5,40% | 229.219 |
| Estado | UF | 02/08/2011 | 26/01/2012 | 4,99% | 637.298 |
| Estado | UF | 14/09/2011 | 12/03/2012 | 5,40% | 336.795 |
| Estado | UF | 26/10/2011 | 27/04/2012 | 5,35% | 239.150 |
| Estado | UF | 26/09/2011 | 20/03/2012 | 4,90% | 221.467 |
| Estado | UF | 21/09/2011 | 20/03/2012 | 4,84% | 207.683 |
| Chile | UF | 30/12/2011 | 09/04/2012 | 4,82% | 624.316 |
| Bice | UF | 17/08/2011 | 13/02/2012 | 6,30% | 339.476 |
| Bice | UF | 17/08/2011 | 13/02/2012 | 6,30% | 339.476 |
| BBVA | UF | 11/11/2011 | 09/05/2012 | 4,99% | 564.676 |
| Internacional | UF | 14/09/2011 | 12/03/2012 | 5,07% | 678.994 |
| Security | UF | 26/10/2011 | 23/04/2012 | 5,45% | 562.920 |
| Security | UF | 24/11/2011 | 22/05/2012 | 5,50% | 560.501 |
| BCI | \$ | 19/12/2011 | 17/02/2012 | 8,16% | 334.932 |
| BCI | \$ | 01/12/2011 | 04/01/2012 | 8,16% | 325.196 |
| BCI | \$ | 13/12/2011 | 12/01/2012 | 8,04% | 687.754 |
| BCI | \$ | 20/10/2011 | 18/01/2012 | 7,82% | 896.406 |
| BBVA | \$ | 23/12/2011 | 25/01/2012 | 8,40% | 319.179 |
| BBVA | \$ | 23/12/2011 | 20/01/2012 | 8,71% | 212.298 |
| Total | | | | | 8.732.552 |

NOTA 15 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES.

La composición del rubro al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 incluye lo siguiente:

| Clases cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corriente | Saldos al | |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Al 31 de diciembre de 2011 M\$ |
| Proveedores | 85.972 | 51.973 |
| Documentos por pagar (*) | 2.046.797 | 2.658.153 |
| Crédito CORFO (**) | 223.547 | 221.288 |
| Dividendo (***) | 583.182 | 583.182 |
| Otros acreedores varios (****) | 1.188.862 | 1.474.012 |
| Totales | 4.128.360 | 4.988.608 |

(*) En la cuentas Documentos por pagar se presentan las obligaciones asociadas a las viviendas escrituradas y no pagadas, además de las cartas de resguardos por pagar

(**) Dentro de la cuenta crédito CORFO la Sociedad mantiene pagares vigentes mantenidos con la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), a través de contrato de participación en programa multisectorial de refinanciamiento de operaciones de leasing, los cuales de acuerdo a su vencimiento son clasificados como pasivos corrientes y no corrientes.

(***) En esta cuenta de dividendo se presenta la estimación de pago de dividendo mínimo equivalente al 30% del resultado de cada ejercicio.

(****) Dentro de la cuenta otros acreedores varios se registran principalmente las cuentas por pagar asociadas a Compañías de Seguros.

NOTA 16 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR, NO CORRIENTES

| Otras cuentas por pagar, no corriente | Saldos al | |
|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Al 31 de diciembre de 2011 M\$ |
| Crédito CORFO | 770.504 | 762.315 |
| Acreedores varios | 124.948 | 123.620 |
| Total | 895.452 | 885.935 |

NOTA 17 - PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

La composición del rubro al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 incluye lo siguiente:

| Provisiones por beneficios a empleados | Saldos al | |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| | Al 31 de marzo de 2012 M\$ | Al 31 de diciembre de 2011 M\$ |
| Provisión de vacaciones | 24.659 | 36.816 |
| Totales | 24.659 | 36.816 |

El monto de pasivos acumulados por vacaciones se calcula de acuerdo a la legislación chilena vigente sobre bases devengadas.

NOTA 18 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Los otros pasivos no financieros, no corrientes se originan por los ingresos percibidos en adelantado por los servicios de administración de cartera de contratos de leasing habitacionales vendidos a inversionistas, compuestos por activos que tienen una duración de hasta 20 años y que al cierre del 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011 ascienden a M\$ 352.511 y 358.533 respectivamente..

NOTA 19 - PATRIMONIO

a) Capital

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre del 2011 el capital pagado de la compañía se compone de la siguiente forma:

| Serie | N° Acciones Suscritas | N° Acciones Pagadas | N° Acciones con derecho a voto |
|-------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|
| UNICA | 902.818 | 902.818 | 902.818 |

| Serie | Al 31 de marzo de | |
|-------|---------------------------------|-------------------------------|
| | 2012 Capital suscrito M\$ | 2012 Capital pagado M\$ |
| UNICA | 4.134.224 | 4.134.224 |

b) Composición accionaria

Al cierre de marzo de 2012 es la siguiente:

| Accionistas | % de Participación | N° Acciones |
|-----------------------------------|--------------------|-------------|
| Inversiones Ecomac S.A. | 98,00 | 884.762 |
| Inversiones Aledan Ltda. | 1,54 | 13.903 |
| Sociedad de Inversiones A&H Ltda. | 0,46 | 4.153 |

c) Política de Dividendos

No se ha adoptado una política de dividendos distinta a la establecida en los estatutos de la Sociedad, consistente en el reparto de al menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio.

NOTA 20 - INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios por los semestres y trimestres terminados al 31 de marzo de 2012 y 31 diciembre 2011:

| Clases de ingresos de actividades ordinarias | Al 31 de marzo de | |
|--|-------------------|------------------|
| | 2012 M\$ | 2011 M\$ |
| Arriendos | 56.051 | 88.779 |
| Venta de Cartera propia | 2.424.861 | 1.834.170 |
| Ingresos por seguros | 411.303 | 384.211 |
| Ingresos por Administración de Cartera | 62.495 | 60.590 |
| Venta de Viviendas | 204.644 | 139.091 |
| Venta BVL (*) | - | 625.455 |
| Otros | 52.817 | 220.405 |
| Total | 3.212.321 | 3.352.701 |

(*) Las ventas BVL corresponden a los ingresos originados por ventas de bonos emitidos por el SERVIU y que agrupa un conjunto de subsidios habitacionales otorgados por el estado a nuestros clientes, los cuales son comercializados en el mercado de acuerdo con las estrategias de negocio de la administración.

NOTA 21. - COMPOSICION DE LOS RESULTADOS RELEVANTES

El siguiente es el detalle de los principales costos y gastos de operación y administración de Concreces Leasing S.A. por los semestres y trimestres terminados al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre 2011:

21.1 Costos de ventas

| Clases de costos de ventas | Al 31 de marzo de | |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| | 2012 M\$ | 2011 M\$ |
| Costo por seguros | 255.194 | 267.422 |
| Costo de Venta Cartera propia | 2.042.892 | 1.425.653 |
| Costo de Viviendas | 183.471 | 129.804 |
| Costo BVL | - | 660.001 |
| Otros | 133.009 | 266.935 |
| Total | 2.614.566 | 2.749.815 |

21.2 Gastos de administración y ventas

| Clases de costos de actividades ordinarias | Al 31 de marzo de | |
|--|-------------------|----------------|
| | 2012 M\$ | 2011 M\$ |
| Arriendos | 19.932 | 28.592 |
| Gastos de personal | 103.746 | 100.697 |
| Servicios generales | 309.604 | 258.280 |
| Otros gastos de Administración y Ventas | 94.622 | 68.431 |
| Total | 527.904 | 456.000 |

NOTA 22 - COSTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros por los semestres y trimestres terminados al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre 2011 es el siguiente:

| Detalle de costos financieros | Al 31 de marzo de | |
|--|-------------------|---------------|
| | 2012 M\$ | 2011 M\$ |
| Intereses financieros pagados / devengados | 140.874 | 92.365 |
| Total | 140.874 | 92.365 |

NOTA 23 – UNIDADES DE REAJUSTE

La diferencia de cambio por los semestres y trimestres terminados al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre 2011 es el siguiente:

| Detalle de costos financieros | Al 31 de marzo de | |
|------------------------------------|-------------------|---------------|
| | 2012 M\$ | 2011 M\$ |
| Activos no financieros, corrientes | 232.040 | 67.596 |
| Activos financieros, no corrientes | - | 37.844 |
| Pasivos financieros, corrientes | (138.572) | (70.438) |
| Total | 93.468 | 35.002 |

NOTA 24 - INFORMACION POR SEGMENTO

La Sociedad solo define como segmento operativo de acuerdo a lo establecido en la NIFF 8 “Segmentos Operativos”, la originación y ventas de contratos, no considerando para tales efectos la presentación de una apertura distinta de las cifras presentadas en el estado de resultados.

NOTA 25 - RESTRICCIONES, CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS.

El detalle de las restricciones, contingencias y otros al 31 de marzo de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

25.1 Restricciones

- a) Cumplir con las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales que le sean aplicables;
- b) Establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad en base a principios contables generalmente aceptados en Chile y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), como asimismo contratar y mantener a una empresa de auditoría externa independiente de reconocido prestigio nacional o internacional para el examen y análisis de sus Estados Financieros, respecto de los cuales ésta deberá emitir una opinión al treinta y uno de diciembre de cada año. Asimismo, en cumplimiento a la normativa vigente, y mientras ésta rija, el emisor deberá contratar y mantener, en forma continua e ininterrumpidamente, a dos clasificadoras de riesgo inscritas en la Superintendencia de Valores y Seguros, en tanto se mantenga vigente la emisión.

25.2 Contingencias, Juicios y Otros

- a) Durante el periodo 2012, no se han generado otras contingencias y restricciones que requieran ser reveladas en notas a los estados financieros.

NOTA 26 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de marzo de 2012, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones con instituciones bancarias, la sociedad ha obtenido garantías para avalar préstamos recibidos, según el siguiente detalle

| Institución | Garantía | Moneda | M\$ |
|---------------|-----------------------------|--------|---------|
| Santander | Aval Inversiones Ecomac S.A | \$ | 200.000 |
| Chile | Aval Inversiones Ecomac S.A | \$ | 175.000 |
| Chile | Aval Inversiones Ecomac S.A | UF | 150.000 |
| Security | Aval Inversiones Ecomac S.A | UF | 50.000 |
| BCI | Aval Inversiones Ecomac S.A | UF | 100.000 |
| BCI | Aval Inversiones Ecomac S.A | \$ | 100.000 |
| BBVA | Aval Inversiones Ecomac S.A | UF | 50.000 |
| Internacional | Aval Inversiones Ecomac S.A | UF | 50.000 |
| Estado | Aval Inversiones Ecomac S.A | UF | 102.000 |
| Bice | Aval Inversiones Ecomac S.A | UF | 30.000 |

NOTA 27 - DISTRIBUCIÓN DE PERSONAL

27.1 La distribución de personal al 31 de marzo de 2012 y 31 de marzo de 2011 es la siguiente:

| Al 31 de marzo de 2012 | | | | Promedio del periodo |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------|-------|----------------------|
| Gerentes y ejecutivos principales | Profesionales y técnicos | Trabajadores y otros | Total | |
| 1 | 10 | 29 | 40 | 40 |

| Al 31 de marzo de 2011 | | | | Promedio del ejercicio |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------|-------|------------------------|
| Gerentes y ejecutivos principales | Profesionales y técnicos | Trabajadores y otros | Total | |
| 2 | 9 | 24 | 35 | 35 |

27.2 La distribución de las remuneraciones del personal, promedio por mes al 31 de marzo de 2012 y 31 de marzo de 2011 es la siguiente:

| Al 31 de marzo de 2012 | | | |
|--|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Gerentes y ejecutivos principales M\$ | Profesionales y técnicos M\$ | Trabajadores y otros M\$ | Promedio total del periodo M\$ |
| 8.446 | 15.810 | 26.224 | 16.827 |

| Al 31 de marzo de 2011 | | | |
|--|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Gerentes y ejecutivos principales M\$ | Profesionales y técnicos M\$ | Trabajadores y otros M\$ | Promedio total del ejercicio M\$ |
| 11.209 | 14.620 | 22.316 | 16.049 |

27.3 Remuneraciones y beneficios recibidos por el directorio y el personal clave de la Sociedad

La Sociedad Concreces Leasing S.A. está administrada por su respectivo Directorio, quienes no reciben remuneraciones por sus funciones.

NOTA 28 - SANCIONES

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Durante los periodos terminados al 31 de marzo de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, tanto la sociedad, sus directores y administradores no recibieron sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile.

b) De otras autoridades administrativas

Durante los periodos terminados al 31 de marzo de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, tanto la sociedad, sus directores y administradores no recibieron sanciones por parte de otras autoridades administrativas.

NOTA 29 - MEDIO AMBIENTE

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011 la sociedad no ha efectuado desembolsos relacionados con la protección del medio ambiente, así como tampoco existen compromisos futuros sobre esta materia, entendiéndose que de acuerdo a las operaciones normales del negocio, esta Sociedad no afecta de ninguna manera el medio ambiente.

NOTA 30 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de marzo de 2012 se recibe carta de fecha 13 de marzo firmada por el Gerente General de Securitizadora Security S.A. que indica que el Directorio lo instruyó relevar a Concreces de sus obligaciones contractuales relativas a contratación de seguros, manteniendo el resto de sus obligaciones como administrador.

Con fecha 4 de Abril el Gerente General de Concreces responde a la carta de fecha 13 de marzo, argumentando esencialmente que de acuerdo al Contrato de Administración, la Securitizadora no tiene la atribución de relevar a Concreces de parte de sus funciones precisando que las condiciones de cobertura se encuentran cerradas y que se remitirán respectivas pólizas oportunamente.

Mediante carta de fecha 17 de abril 2012, Securitizadora Security S.A. comunica a Concreces leasing y con fecha 18 de abril a la Superintendencia de Valores y Seguros en carácter de Hecho Esencial, que ha puesto término al Contrato de Administración de Activos suscrito entre ambas partes mediante escritura pública de fecha 23 de mayo de 2007, unilateralmente y sin expresión de causa. Sin embargo en el mismo texto indica que la causa fue incurrir en diversas demoras, falta de entrega de información relevante y negarse a cumplir sus instrucciones de la securitizadora

Con fecha 19 de Abril de 2012 Concreces comunica a la Superintendencia de Valores y Seguros la notificación de Securitizadora Security S.A. de poner término al contrato de administración fundamentando las razones por las que entiende que no se ha incumplido el contrato de Administración.

Cabe señalar, que los contratos en cuestión representan aproximadamente el 30% del total de activos administrados por la empresa al 31 de marzo del 2012. A su vez, los ingresos por administración de la empresa representan menos del 3% de los ingresos totales al 31 de marzo del 2012.

Con fecha 10 de Mayo de 2012 se informa a la Superintendencia de Valores y Seguros, en calidad de Hecho Esencial que con la misma fecha el Señor Francisco Manieu Fierro, ha presentado su renuncia al cargo de Gerente General, dicha renuncia se hará efectiva a contar del día 31 de mayo de 2012.

Se informa asimismo, que el directorio, junto con aceptar su renuncia, agradeció la labor realizada por el ejecutivo e informo que dará a conocer próximamente el nombre del nuevo gerente general que ingresara en su reemplazo.

Francisco Manieu Fierro
Gerente General

Cristian Pizarro Troncoso
Contador General