

Datos Sociedad

Nombre de Entidad que Informa

SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.

RUT de Entidad que Informa

96.972.780-3

Moneda de Presentación

Miles Pesos (CLP)

Estados Financieros Principales

Presentación de Estados Financieros

Estado de Situación Financiera Clasificado

Estado de Situación Financiera por Liquidez

Estado de Resultados Por Función

Estado de Resultados Por Naturaleza

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujo de Efectivo

Estado de Flujo de Efectivo Directo

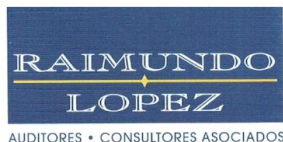
Estado de Flujo de Efectivo Indirecto

Estado presentado

Clasificado

Función

Directo



Informe de los Auditores Independientes

Señores Directores y Accionistas de
Securitizadora Sudamericana S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Securitizadora Sudamericana S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo a normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representación incorrectas significativas.

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



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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Securitizadora Sudamericana S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados a esa fecha de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

Los mencionados estados financieros al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por AMR Auditores Consultores S.P.A. quien con fecha 24 de marzo de 2016 emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.


Raimundo López L.
Rut 6.467.023-9

Santiago, 24 de marzo de 2016



Informe de los Auditores Independientes

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Securitizadora Sudamericana S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo a normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representación incorrectas significativas.

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



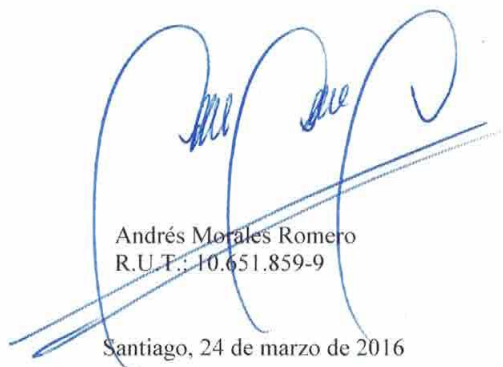
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Securitizadora Sudamericana S.A. al 31 de diciembre de 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

Los Estados Financieros de Securitizadora Sudamericana S.A. Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2014, preparados de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe con fecha de 25 de Marzo de 2015



Andrés Morales Romero
R.U.T.: 10.651.859-9
Santiago, 24 de marzo de 2016



AMR Auditores Consultores Spa

Estado de situación financiera, corriente/no corriente - Estados financieros individuales

Activos corrientes	31-12-2015	31-12-2014
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.552	1.016
Otros activos financieros corrientes	138.416	146.662
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	31.782	28.801
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	25.358	25.358
Activos corrientes totales	197.108	201.837
Activos no corrientes		
Propiedades, planta y equipo	63.570	66.192
Total de activos no corrientes	63.570	66.192
Total de activos	260.678	268.029

Pasivos corrientes

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2.879	1.354
Pasivos corrientes totales	2.879	1.354
Total de pasivos	2.879	1.354

Patrimonio

Capital emitido	257.491	257.491
Ganancias (pérdidas) acumuladas	308	9.184
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	257.799	266.675
Patrimonio total	257.799	266.675
Total de patrimonio y pasivos	260.678	268.029

Estado del resultado, por función

	01-01-2015	01-01-2014
Ganancia (pérdida)	31-12-2015	31-12-2014
Ingresos de actividades ordinarias	27.935	32.742
Gastos de Administración	37.834	33.389
Otros gastos, por función	4.102	5.480
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	-14.001	-6.127
Resultados por unidades de reajuste	5.546	8.120
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	-8.455	1.993
Gastos (ingresos) por impuestos	421	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	-8.876	1.993
Ganancia (pérdida)	-8.876	1.993

Ganancia (pérdida), atribuible a

Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	-8.876	1.993
Ganancia (pérdida)	-8.876	1.993

Ganancia por acción básica

Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	-0,0462	0,0104
Ganancia (pérdida) por acción básica	-0,0462	0,0104

Estado de Resultados Integral

	01-01-2015	01-01-2014
Estado del resultado integral	31-12-2015	31-12-2014
Ganancia (pérdida)	-8.876	1.993
Resultado integral total	-8.876	1.993
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	-8.876	1.993

Estado de flujos de efectivo, método directo

Clases de cobros por actividades de operación	31-12-2015	31-12-2014
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	41.697	45.248
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	2.906	7.862
Pagos a y por cuenta de los empleados	37.834	33.389
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	957	3.997
Impuesto a las ganancias pagados	-421	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	536	3.997
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	-	4.200
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	- 4.200
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	536	-203
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	536	-203
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	1.016	1.219
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	1.552	1.016

Estado de Cambio en el Patrimonio**Capital
emitido****Ganancias
(pérdidas)
acumuladas****Patrimonio****Estado de cambios en el patrimonio**

Patrimonio previamente reportado	257.491	9.184	266.675
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2015	257.491	9.184	266.675

Resultado integral

Ganancia (pérdida)	-	-8.876	-8.876
Patrimonio al final del periodo 31/12/2015	257.491	308	257.799

Estado de Cambio en el Patrimonio**Capital
emitido****Ganancias
(pérdidas)
acumuladas****Patrimonio****Estado de cambios en el patrimonio**

Patrimonio previamente reportado	257.491	7.191	264.682
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2014	257.491	7.191	264.682

Resultado integral

Ganancia (pérdida)	-	1.993	1.993
Patrimonio al final del periodo 31/12/2014	257.491	9.184	266.675

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

Securitizadora Sudamericana S.A. es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública el 17 de julio de 2001, otorgada ante el Notario don Rene Benavente Cash. Por Resolución Exenta N°321, de fecha 04 de octubre de 2001, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de Securitizadora Interamericana S.A. y aprobó sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Valores y Seguros con el N° 799, el 14 de marzo de 2003.

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

La Sociedad entró en explotación en enero de 2003.

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

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

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

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de Preparación y Periodo cubierto por los estados financieros.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 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).

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la SVS, priman estas últimas sobre las primeras. Al 31 de diciembre de 2014, la única instrucción de la SVS que contraviene las NIIF se refiere al registro particular de los efectos del reconocimiento de los impuestos diferidos establecidos en el Oficio Circular N°856 de fecha 17 de octubre de 2014, el que establece una excepción, de carácter obligatoria y por única vez, al marco de preparación y presentación de información financiera que el organismo regulador ha definido como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dicho Oficio instruye a las entidades fiscalizadas, que: “las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.”, cambiando, en consecuencia, el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta la fecha anterior a la emisión de dicho Oficio, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas.

2.2. Declaración de cumplimiento en NIIF

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

2.3. Bases de conversión

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

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

Los valores de conversión de cada período son los siguientes:

	31-12-2015	31-12-2014
Unidades de fomento	25.629,09	24.627,10

2.4. Moneda funcional

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

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

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

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.7. Activos financieros

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo, si existe un mercado activo de ellos y se puede determinar su valor razonable en forma confiable.

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

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

Inversiones a mantener hasta su vencimiento

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

Activos financieros disponibles para la venta

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

2.8. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

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

2.9. Impuestos Diferidos

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

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

2.10. Propiedades, plantas y equipos

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

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

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

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

2.11. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.12. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

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

2.13. Otras provisiones

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

2.14. Reconocimiento de ingreso

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

NOTA 3 BASE DE LA TRANSICIÓN DE LAS NIIF

3.1. Aplicación de la NIIF 1

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

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

3.2. Adopción de modelos de estados financieros

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

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

3.3. Conciliación entre NIIF y Principios contables chilenos

Conciliación activo y pasivos de PCGA a NIIF

No se identificaron ajustes significativos entre PCGA y NIIF

Conciliación del Patrimonio Neto de PCGA a NIIF

Concepto	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	257.799	266.675
Ajuste Aplicación NIFF	-	-
Patrimonio de acuerdo a NIFF	257.799	266.675

Conciliación del Resultado Neto de PCGA a NIIF

Concepto	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Resultado Bajo PCGA en Chile	(8.876)	1.993
Resultado Aplicación NIFF	-	-
Resultado de acuerdo a NIFF	(8.876)	1.993

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre 2014, es la siguiente:

Efectivo	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Caja	30	30
Saldos en Banco	1.522	986
Efectivo	1.552	1.016

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

El efectivo y equivalente al efectivo está compuesto por dineros mantenidos en cuenta corriente bancaria y saldos disponibles en caja.

NOTA 5 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

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

INSTRUMENTO	Tipo de Fondos	Inversión del fondo	Nº de 31-12-2015	Cuotas 31-12-2014	Valor por 31-12-2015	cuota UF 31-12-2014	M\$ 31-12-2015	M\$ 31-12-2014
Cuota fondo de Inversiones	Privado	Contratos de Leasing Inmobiliario y Mutuos Hipotecarios	9	9	15.380	16.296	138.416	146.662
Total Activos Financieros			9	9	15.380	16.296	138.416	146.662

NOTA 6 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Pagares por cobrar	18.000	18.000
Otros Deudores	13.782	10.801
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.782	28.801

NOTA 7 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	31-12-2015	31-12-2014
					M\$	M\$
99.597.290-5	Mainco S.A.	Acc. Común	Préstamo	Mensual	11.500	11.500
76.131.371-1	Cofrusec S.A.	Acc. Común	Préstamo	Mensual	7.901	7.901
79.621.860-6	Productos Tres B	Acc. Común	Préstamo	Mensual	5.957	5.957
TOTALES					25.358	25.358

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

NOTA 8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre 2014, la sociedad presenta en este rubro los siguientes conceptos:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	31-12-2015	31-12-2014
Bien Raíz	Método del costo	Lineal	240 meses	70.000	70.000
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	1.728	1.728
Depreciación acumulada				(8.158)	(5.536)
TOTALES				63.570	66.192

NOTA 9 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre 2014, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Facturas por pagar	538	1.354
Remuneraciones por pagar	1.830	-
Retenciones por pagar	511	-
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2.879	1.354

NOTA 10 OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO**Información a revelar sobre las provisiones:**

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

Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad no ha efectuado provisiones.

NOTA 11 CAPITAL EMITIDO

A la fecha de los presentes estados financieros, el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M\$257.491.

Capital suscrito de la Sociedad corresponde a 192.307.560 acciones, nominales, sin valor nominal, las que se encuentran suscritas y pagadas en su totalidad.

La Sociedad mantiene un Capital Pagado, tal como lo indica el artículo N°32 del título XIII de la ley N°18.045, superior a diez mil unidades de fomento.

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

Durante los periodos 2015 y 2014, no se han producido cambios en el número de acciones.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la propiedad del capital de la Sociedad se compone como sigue:

Accionista	RUT	Serie	N°de acciones suscritas	N°de acciones pagadas	N°de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Servihabit S.A.	96.783.540-4	única	192.307.368	192.307.368	192.307.368	99,99%
José Pedro Silva Prado	6.649.046-7	única	192	192	192	0,01%
TOTALES			192.307.560	192.307.560	192.307.560	100%

Estado de Cambio en el Patrimonio

Capital emitido **Ganancias (pérdidas) acumuladas** **Patrimonio**

Estado de cambios en el patrimonio

Patrimonio previamente reportado	257.491	9.184	266.675
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2015	257.491	9.184	266.675

Resultado integral

Ganancia (pérdida)		-8.876	-8.876
Patrimonio al final del periodo 31/12/2015	257.491	308	257.799

NOTA 12 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 , la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Rubro	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Administración patrimonios separados y otros	27.935	32.742
Total ingresos	27.935	32.742

NOTA 13 GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y OTROS GASTOS POR FUNCION

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Rubro	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Honorarios	9.924	10.291
Remuneraciones	27.910	23.098
Depreciación	2.621	2.621
Otros gastos	1.481	2.859
Totales	41.936	38.869

NOTA 14 RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Rubro	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Reajuste por inversiones	5.546	8.120
Totales	5.546	8.120

NOTA 15 GANANCIA BASICA POR ACCION

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

Ganancias (pérdidas) por Acción	2015	2014
	\$	\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	8.876.000	1.993.000
Promedio ponderado de Número de acciones	192.307.560	192.307.560
Ganancia (pérdida) por acción en M\$	<u>(0,0462)</u>	<u>0,0104</u>

NOTA 16 INFORMACION POR SEGMENTOS

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

Los segmentos de negocios de la sociedad están compuestos por:

Estructuración de bonos securitizados

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

Emisión y colocación de bonos securitizados

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

Administración y coordinación de patrimonios separados

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

Para cada uno de estos segmentos de negocio, existe información financiera que es regularmente utilizada por la administración para la toma de decisiones, la asignación de recursos y la evaluación de desempeño.

NOTA 17 MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 18 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 19 INFORMACION PATRIMONIO SEPARADO**INGRESOS PATRIMONIO SEPARADO**

Patrimonio	Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por activos securitizados
Patrimonio N°2	Mutuos Hipotecarios	BBVA y BBVA	ACFIN	Securitizadora	623.826
	Leasing habitacional y Leasing Inmobiliario	Leasing Inmobiliario S.A.		Interamericana S.A.	

EXCEDENTES PATRIMONIO SEPARADO

Patrimonio	N° Inscripción	Fecha Inscripción	Retiros de excedentes	excedentes del Período	excedentes acumulados	destinatario del excedente	Bono Subordinado
Patrimonio N°2	383	29-09-2004	0	-637.304	-3.196.407	Bono Subordinado	Si

OBLIGACIONES POR TITULOS DE DEUDA PATRIMONIO SEPARADO

Patrimonio Separado	Serie	Tasa	Cupones Iniciales	Cupones al 31-12-2015	Montos nominales UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2015
Patrimonio Separado N°2	A	4,50%	2.500	2.500	1.250.000,00	258.614,07
Patrimonio Separado N°2	B	6,00%	161	161	161.000,00	307.115,21

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

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

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

NOTA 20 HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre 2015 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

NOTA 21 ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

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

Riesgo de Liquidez: La empresa mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, esto mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de los compromisos de nuestros clientes como así también el cumplimiento en plazo de nuestras obligaciones, esto considerando el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

La administración de la empresa realiza gestiones que permite realizar proyecciones de flujo de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de Mercado: La empresa no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones etc).

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