

Estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.

Estados financieros al 31 de Diciembre de 2015

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera intermedios
Estado de resultados integrales por función intermedios
Estado de otros resultados integrales por función intermedios
Estado de flujos de efectivo directo intermedios
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedios
Notas a los estados financieros intermedios

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidad de fomento

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Razón Social Auditores Externos : RSM Chile Auditores Ltda.
RUT Auditores Externos : 76.073.255-9

Señores
Accionistas y Directores
EF Securizadora S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de EF Securizadora S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en Nota 2.1 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con 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 representaciones 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 a 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 sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de EF Securitizadora 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 en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en Nota 2.2 a los estados financieros.

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 2.2 a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio 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, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.



Eduardo Medina C.
Socio
RUT: 12.720.245-1

RSM Chile Auditores Ltda.

Santiago, 26 de febrero de 2016

EF Securitizadora S.A.
Estados Financieros
31 de Diciembre de 2015

ÍNDICE

El presente documento consta de:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	3
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	4
ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION.....	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	6
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	7
NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA.....	8
NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	8
NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	16
NOTA 4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	16
NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	18
NOTA 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	18
NOTA 7. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES.....	19
NOTA 8. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	20
NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	20
NOTA 10. PROVISIONES A CORTO PLAZO	21
NOTA 11. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	21
NOTA 12. CAPITAL EMITIDO	21
NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	22
NOTA 14. COSTO DE VENTAS	23
NOTA 15. GASTO DE ADMINISTRACIÓN	23
NOTA 16. INGRESOS FINANCIEROS.....	23
NOTA 17. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE	23
NOTA 18. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO	24
NOTA 19. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS	29
NOTA 20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	27
NOTA 21. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS.....	27
NOTA 22. MEDIO AMBIENTE.....	27
NOTA 23. PATRIMONIOS SEPARADOS	27
NOTA 24. HECHOS RELEVANTES	29
NOTA 25. HECHOS POSTERIORES.....	29

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

	N° de Nota	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	87.819	81.101
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	4	240.454	308.654
Activos por impuestos, corrientes	5	24.536	20.565
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		352.809	410.320
Total de activos corrientes		352.809	410.320
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos por impuestos diferidos	7	31.794	22.438
Total de activos no corrientes		31.794	22.438
TOTAL DE ACTIVOS		384.603	432.758
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9	4.243	9.826
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4	919	6.553
Pasivos por impuestos, corrientes	8	3.682	1.767
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	10	1.343	975
Otros pasivos no financieros, corrientes	11	76.532	74.253
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		86.719	93.374
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Pasivos corrientes totales		86.719	93.374
PASIVOS NO CORRIENTES			
Total pasivos		86.719	93.374
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	12	287.032	287.032
Ganancias acumuladas	12	4.094	45.594
Otras reservas	12	6.758	6.758
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		297.884	339.384
Participaciones no controladoras		-	-
Total patrimonio neto		297.884	339.384
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		384.603	432.758

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
 Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

ESTADO DE RESULTADOS	N° de Nota	01-01-2015 31-12-2015 M\$	01-01-2014 31-12-2014 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	13	161.360	155.233
Costo de ventas	14	<u>(51.718)</u>	<u>(49.258)</u>
Ganancia bruta		<u>109.642</u>	<u>105.975</u>
Gasto de administración	15	(162.110)	(117.460)
Ingresos financieros	16	1.371	1.006
Resultado por unidades de reajuste	17	<u>241</u>	<u>168</u>
Ganancia, antes de impuestos		<u>(50.856)</u>	<u>(10.311)</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	7	<u>9.356</u>	<u>14.524</u>
Ganancia procedente de operaciones continuadas		<u>(41.500)</u>	<u>4.213</u>
GANANCIA DEL PERIODO		<u><u>(41.500)</u></u>	<u><u>4.213</u></u>
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		(41.500)	4.213
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia		(41.500)	4.213
Ganancia por acción básica			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		(4,15)	0,42
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		(4,15)	0,42

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	01-01-2015 31-12-2015	01-01-2014 31-12-2014
Ganancia	(41.500)	4.213
Resultado integral total	(41.500)	4.213
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(41.500)	4.213
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	<u>(41.500)</u>	<u>4.213</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
 Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	167.341	158.322
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(65.148)	(75.663)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(98.212)	(85.323)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(26.520)	9.084
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>(22.539)</u>	<u>6.420</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	(59.035)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	41.380
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(17.655)</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	30.448	111.145
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.191)	(20.000)
Pagos de dividendos	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>29.257</u>	<u>91.145</u>
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio	<u>6.718</u>	<u>79.910</u>
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	<u>6.718</u>	<u>79.910</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Ejercicio	<u>81.101</u>	<u>1.191</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del Ejercicio	<u>87.819</u>	<u>81.101</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/15	287.032	6.758	45.594	339.384	-	339.384
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	(41.500)	(41.500)	-	(41.500)
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(41.500)	(41.500)	-	(41.500)
Totales al 31/12/15	287.032	6.758	4.094	297.884	-	297.884

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/14	287.032	6.758	41.381	335.171	-	335.171
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	4.213	4.213	-	4.213
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	4.213	4.213	-	4.213
Totales al 31/12/14	287.032	6.758	45.594	339.384	-	339.384

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

EF Securitizadora S.A. antes Itaú Chile Securitizadora S.A., y antes Boston Securitizadora S.A., en adelante también, la Sociedad, es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha 5 de octubre de 2001, otorgada ante la Notario Suplente de la 48º Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie. Por Resolución Exenta Nº350, de fecha 30 de octubre de 2001, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de Boston Securitizadora S.A. y aprobó sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Valores con el Nº 782, el 30 de septiembre de 2002.

El objeto de la Sociedad es la adquisición de créditos a que se refiere el artículo 135 de la Ley 18.045 o las normas que la sustituyan, reemplacen o complementen, y la emisión de títulos de deuda, de corto o largo plazo, originando cada emisión la formación de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora, la cual se encuentra bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

La Sociedad entró en explotación en enero de 2003.

Con fecha 26 de febrero de 2007, Banco Itaú Holding Financeira S.A. adquirió la totalidad de las acciones emitidas por BKB Chile Holdings, Inc., sociedad controladora de Boston Inversiones, Servicios y Administración S.A., quién es el accionista controlador de Boston Securitizadora S.A.

Como consecuencia de la referida adquisición, se produjo, por vía indirecta, un cambio en el control de Boston Securitizadora S.A., el que quedó radicado en Banco Itaú Holding Financeira S.A.

Con fecha 5 de marzo del 2007 se realizó el cambio de razón social de la Sociedad, llamándose desde esa fecha, Itaú Chile Securitizadora S.A.

En el mes de noviembre de 2008, Itausa, la empresa que controla el Banco Itaú y Unibanco Holding, firmaron un contrato de asociación apuntando a la unificación de sus operaciones. La asociación contempló una reorganización societaria en torno a una compañía que se denominó Itaú Unibanco Banco Múltiple S.A., cuya razón social fue posteriormente modificada por la de Itaú Unibanco Holding S.A.

Con fecha 19 de noviembre de 2012 los únicos accionistas de la sociedad, Itau Chile Inversiones Servicios y Administración S.A. y don Boris Buvinic Guerovich, vendieron la totalidad de las acciones en EF Securitizadora S.A. a las sociedades Hipotecaria La Construcción S.A. e Inversiones Santa Úrsula S.A., quienes adquirieron 9.900 y 100 acciones, respectivamente.

El domicilio de EF Securitizadora S.A. es Avenida Nueva Providencia Nº 1901, Piso 2, Providencia, Santiago.

EF Securitizadora S.A. no posee filiales, ni subsidiarias. Su controladora directa es Hipotecaria La Construcción S.A.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Principios contables

Los presentes estados financieros correspondientes al ejercicio comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2015, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros de EF Securitizadora, 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) y aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha xx de febrero de 2016.

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la SVS, priman estas últimas. Al 31 de diciembre de 2014, la única instrucción de la SVS que contraviene las NIIF se refiere al registro particular de efectos sobre impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780, estos deberán contabilizarse con cargo o abono a patrimonio en lugar de resultados del ejercicio (Circular N° 856 del 17 de octubre de 2014 de la Superintendencia de Valores y Seguros). La Sociedad no registro ajuste por este concepto.

2.3. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es de responsabilidad del Directorio de la Sociedad, el cual manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

2.4. Método de conversión

Los saldos de los activos y pasivos en unidades de fomento se expresan en pesos equivalentes al 31 de diciembre de 2015, el valor de la unidad de fomento corresponde a \$ 25.629,09 (31 diciembre de 2014 \$ 24.627,10).

2.5. Moneda funcional

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

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

2.6. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos o plazos estimados de realización, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese ejercicio.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se reclasifican como no corrientes.

2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo, incluye cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo y otras inversiones de gran liquidez, como las operaciones con pactos de retroventa, con vencimiento original de tres meses o menos. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización. Y las operaciones con pactos de retroventa, son valorizadas al costo de adquisición más intereses y reajustes devengados, determinados según la tasa de interés pactada al momento de suscribir el compromiso.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

2.8. Activos financieros

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

a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y la posición pasiva de estos instrumentos se presentan en el estado de situación financiera en la línea otros pasivos financieros. Estos activos se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor razonable, reconociéndose los cambios de valor en la cuenta de resultados. No se mantienen activos financieros en esta categoría.

b) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

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

c) Activos financieros disponibles para la venta

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

d) Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

2.9. Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

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

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

2.10. Clasificación de los activos instrumentos financieros

a) Clasificación de los activos instrumentos financieros

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

Instrumentos Financieros por categoría	Efectivo y equivalentes de efectivo	Inversiones a mantener hasta el vencimiento	Préstamos y cuentas por cobrar	Activos financieros disponibles para la venta	Total
31-12-2014					
<u>Equivalentes al efectivo</u>					
Bancos	21.059	-	-	-	21.059
Pactos de retroventa	60.042	-	-	-	60.042
Depósitos a plazo fijo	-	-	-	-	-
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>					
Cuenta por cobrar patrimonios separados	-	-	1.151	-	1.151
Cuenta por cobrar a Hipotecaria La Construcción S.A.	-	-	307.503	-	307.503
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>					
Deudores por venta	-	-	-	-	-
Deudores varios	-	-	-	-	-
Total	81.101	-	308.654	-	389.755

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

2.11. Instrumentos financieros por moneda

Activos	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	87.819	81.101
Peso chileno	87.819	81.102
<u>Activos por impuestos corrientes</u>	24.536	20.565
Peso chileno	24.536	20.565
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>	240.454	308.654
Peso chileno	240.454	308.654
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>	-	-
Peso chileno	-	-
<u>Activos por impuestos diferidos</u>	31.794	22.438
Peso chileno	31.794	22.438
Resumen activos		
Peso chileno	384.603	432.758
Totales	384.603	432.758

Pasivos	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
<u>Cuentas por pagar a entidades relacionadas</u>	919	6.553
Peso chileno	919	6.553
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>	3.682	1.767
Peso chileno	3.682	1.767
<u>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar</u>	4.243	9.826
Peso chileno	4.243	9.826
<u>Otros pasivos financieros corrientes</u>	76.532	74.253
Peso chileno	76.532	74.253
<u>Otros pasivos financieros corrientes</u>	1.343	975
Peso chileno	1.343	975
Resumen pasivos	-	-
Peso chileno	86.719	93.374
Totales	86.719	93.374

2.12. Propiedades, plantas y equipos

Corresponde principalmente a mobiliario y equipos de oficina. Están presentados a su costo histórico menos su correspondiente depreciación. El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Los terrenos no son objeto de depreciación.

La depreciación es calculada utilizando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro. Lo presentado en balance representa el valor de costo menos la depreciación acumulada y cualquier cargo por deterioro. La vida útil se revisa periódicamente.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

A continuación se presentan los principales periodos de vida útil utilizados para la depreciación de los activos:

	Vida útil	Mínimo	Máximo
Mobiliario y equipos de oficina	10 años	5 años	10 años

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de propiedades, plantas y equipos se reconocen como resultados del ejercicio y se calculan como diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

2.13. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas.

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

2.14. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal. Cuando el valor nominal de la cuenta por pagar no difiera significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

2.15. Provisiones

a) Indemnizaciones

EF Securitizadora S.A. no tiene pactado contractualmente ningún tipo de indemnizaciones por años de servicio.

b) Préstamos y cuentas por pagar

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

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

2.16. Otros pasivos no financieros corrientes

Corresponden al cobro anticipado anual por concepto de coordinación y administración de los patrimonios separados, del cual se reconoce mensualmente una porción en resultado.

2.17. Reconocimiento de ingresos

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

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios, se reconocerán igualmente considerando el grado de realización de la prestación del servicio a la fecha de cierre de los estados financieros, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, es decir, que el importe de los ingresos ordinarios pueda valorarse con confiabilidad, que sea probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos derivados de la transacción y que los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorizados con confiabilidad.

2.18. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocerán en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo o en un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectuará de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

2.19. Autorización estados financieros.

En sesión de directorio de fecha 26 de febrero de 2016, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y autorizaron la publicación de los presentes estados financieros, referidos al 31 de diciembre de 2015.

Nombre	Cargo	Rut
GONZALO DUEÑAS SANHUEZA	Presidente	8.813.539-3
CARLOS JORGE RENATO RAMIREZ FERNANDEZ	Director	6.151.559-3
JOSE MIGUEL SAAVEDRA FLOREZ	Director	6.389.109-6
FRANCISCO JAVIER VERGARA GUTIERREZ	Director	7.018.913-5

2.20 Nuevos pronunciamientos contables

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

EF SECURITIZADORA S.A.
 NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

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

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos al:	
	31-12-15	31-12-14
	M\$	M\$
Saldos en Bancos	87.819	81.101
Total efectivo y equivalentes al efectivo	87.819	81.101

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

a) Saldos en bancos

El disponible está compuesto por dineros mantenidos en cuenta corriente bancaria y su valor libro es igual a su valor razonable.

b) Custodia Inversiones Corredora de Bolsa

No hay operaciones de custodia.

c) No hay operaciones con pactos de retroventa al 31 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

NOTA 4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se consideran empresas relacionadas las empresas y personas definidas según lo contemplado en la NIC 24 y en las normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se originan principalmente por servicios de contabilidad, remuneraciones y administración, pactadas en pesos chilenos cuyos plazos de cobro y/o pago, no exceden los 60 días no generando intereses.

A la fecha de los presentes estados de situación financiera no existen garantías otorgadas y recibidas asociadas a los saldos entre partes relacionadas ni provisiones de dudoso cobro.

RUT: 96.971.830 -8
 N° INSCRIPCIÓN: 782

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

a) Cuentas por cobrar a partes relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de Moneda	País	Naturaleza de la relación	Plazo y condiciones	Saldos al:	
						31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A.	CLP	Chile	Cuenta Corriente	60 días	238.386	307.503
96.971.830-8	Patrimonio separado 5	CLP	Chile	Relacionada	30 días	2.068	1.151
Totales						240.454	308.654

b) Cuentas por pagar a partes relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de Moneda	País	Naturaleza de la Relación	Plazo y condiciones	Saldos al:	
						31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A.	CLP	Chile	Cuenta Corriente	-	919	6.553
Totales						919	6.553

CLP: pesos chilenos

* Ver nota N° 24, la cual explica el cambio en la composición accionaria.

c) Transacciones con partes relacionadas

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Transacción	31-12-15 Monto M\$	31-12-15 Utilidad (Pérdida) M\$	31-12-14 Monto M\$	31-12-15 Utilidad (Pérdida) M\$
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Matriz (*)	Cuenta Corriente	238.386	-	307.502	-
Patrimonio Separado V	96.971.830-8	Indirecta (*)	Cuenta Corriente	2.068	-	1.152	-

d) Directorio y personal clave de la gerencia

La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por cinco miembros, pudiendo ser reelegidos.

La remuneración percibida durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre por los ejecutivos principales de la Sociedad ascienden a:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
Remuneración ejecutivos principales Sociedad	(137.365)	(99.551)
Totales	(137.365)	(99.551)

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

e) Distribución de dividendos.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el ejercicio en que son declarados y aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presenta los siguientes saldos en cuentas por cobrar por impuestos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
Pagos provisionales mensuales	7.170	6.504
Impuesto por recuperar renta	17.366	7.201
Otros	-	6.860
Activos por impuestos, corrientes	-	-
Totales	24.536	20.565

NOTA 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la composición del activo fijo es el siguiente:

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

Tipo de activo	Saldo Inicial 01-01-14 M\$	Depreciación Acumulada M\$	Meses remanentes al 01-01-14	Meses amortizados del ejercicio	Depreciación del ejercicio M\$	Saldo activo neto al 31-12-14 M\$
Mobiliario y equipos de oficina	1.553	1.553	-	-	-	-
Totales	1.553	1.553			-	-

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

NOTA 7. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES

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

a) Los activos por impuestos diferidos son los siguientes:

Diferencias temporarias		
Activos por impuesto diferido	Saldo al 31-12-15 M\$	Saldo al 31-12-14 M\$
Vacaciones del personal	302	205
Pérdida tributaria	12.285	6.860
Ingresos anticipados	19.207	15.373
Totales	31.794	22.438

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

Descripción	Saldos al:	
	31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
Provisión de ingreso por utilidad absorbida	-	6.860
(Gasto) ganancia por impuestos a la renta, neto	-	-
(Gasto) por impuestos diferido, neto	9.356	7.664
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso e	-	-
Totales	9.356	14.524

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

Al 31 de diciembre de 2015, no se ha constituido provisión por impuesto a la renta por presentar pérdida tributaria ascendente a M\$ 54.600

Al 31 de diciembre de 2014, no se ha constituido provisión por impuesto a la renta por presentar pérdida tributaria ascendente a M\$ 32.668.

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	Saldos al:			
	31-12-15		31-12-14	
	%	M\$	%	M\$
Gasto por impuestos utilizando tasa legal	(19,48)	4.581	21,01	(885)
Efecto impositivo de ingresos (PPUA)	-	-	-	-
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	2,97	699	15,38	(648)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(7,51)	(1.767)	(131,70)	5.548
Efecto impositivo por impuesto diferido diferencias temporarias deducibles	(39,78)	9.356	281,33	11.851
Efecto impositivo de beneficio fiscal por pérdida tributaria	-	-	-	-
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en ejercicios anteriores	-	-	-	-
Otro incremento(decremento) en cargo por impuestos legales	8,35	1.965	(38,20)	1.609
Ajustes al gasto por impuestos utilizando tasa legal, Total	(35,97)	10.253	126,81	18.360
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(55,44)	14.834	147,82	17.475

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

NOTA 8. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presenta los siguientes saldos por este concepto.

Descripción	Saldos al:	
	31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
Retención impuesto único a los trabajadores	1.081	-
Pasivos por impuestos, corrientes	2.587	1.695
Retención 2ª categoría honorarios	13	72
Totales	3.682	1.767

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

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

Descripción	Saldos al:	
	31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
Cuentas por pagar	4.243	9.826
Totales	4.243	9.826

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, se encuentran compuestas básicamente por obligaciones con proveedores en el corto plazo y remuneraciones por pagar.

NOTA 10. PROVISIONES A CORTO PLAZO

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

10.1. Otras provisiones a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no presenta saldos en esta categoría, ni tampoco se han realizado castigos.

10.2. Provisiones por beneficios a los empleados

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, los saldos son los siguientes:

Clases de provisiones, Corriente	Saldos al:	
	31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
Provisión vacaciones personal	1.343	975
Totales	1.343	975

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

NOTA 11. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

Descripción	Saldos al:	
	31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
Remuneración anticipada administración por amortizar	76.532	73.203
Descuento provisionales por pagar	-	1.050
Totales	76.532	74.253

NOTA 12. CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el capital suscrito de la Sociedad corresponde a 10.000 acciones, nominales, sin valor nominal, las que se encuentran suscritas y pagadas en su integridad.

La Sociedad mantiene un Capital Pagado, tal como lo indica el artículo N° 132 del título XVIII de la ley N° 18.045, superior a diez mil unidades de fomento y a la vez el 50% de este mínimo legal, no está afecto a gravámenes, prohibiciones o embargos o integrados por bonos adquiridos en virtud de lo dispuesto en el último inciso de artículo precedentemente señalado.

En caso de no cumplir con los requerimientos externos de Capital, la Sociedad Securitizadora estará obligada, cada vez que esto ocurra, a completarlo dentro del plazo de 60 días. Si así no lo hiciera, se le revocará la autorización de existencia y se procederá a la liquidación de la sociedad.

El objetivo de EF Securitizadora S.A. al administrar el capital, es el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener su actual estructura de capital.

Como política se ha establecido que EF Securitizadora, los fondos por concepto de Capital deben ser invertidos en papeles de renta fija, de forma de mantener los montos nominales invertidos.

A la fecha, EF Securitizadora S.A. mantiene como Capital el aporte inicial y la acumulación del flujo de la operación.

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

Hipotecaria de la Construcción S.A.	99,00%
Inversiones Santa Úrsula S.A.	1,00%
Total	100,00 %

Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, no hay cambios en el número de acciones.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

a) Movimiento patrimonial:

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

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/15	287.032	6.758	45.594	339.384	-	339.384
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	(41.500)	(41.500)	-	(41.500)
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(41.500)	(41.500)	-	(41.500)
Totales al 31/12/15	287.032	6.758	4.094	297.884	-	297.884

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/14	287.032	6.758	41.381	335.171	-	335.171
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	4.213	4.213	-	4.213
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	4.213	4.213	-	4.213
Totales al 31/12/14	287.032	6.758	45.594	339.384	-	339.384

b) Resultado por acción

	Para los períodos comprendidos entre:		Trimestres comprendidos entre:	
	01-01-2015 31-12-2015 M\$	01-01-2014 31-12-2014 M\$	01-09-2015 31-12-2015 M\$	01-09-2015 31-12-2014 M\$
	GANANCIA DEL PERÍODO	(41.500)	4.213	(19.946)
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	(41.500)	4.213	(19.946)	18.678
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras	-	-	-	-
Ganancia	(41.500)	4.213	(19.946)	18.678
Ganancia por acción básica				
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	(4,15)	0,42	(1,99)	1,87
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas	-	-	-	-
Ganancia por acción básica	(4,15)	0,42	(1,99)	1,87

NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Descripción	Saldos al:	
	31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
Ingresos por administración y coordinación de patrimonios separados	161.360	155.233
Totales	161.360	155.233

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

NOTA 14. COSTO DE VENTAS

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

Descripción	Saldos al:	
	31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
Procesamiento de datos administrador maestro	(51.718)	(49.258)
Totales	(51.718)	(49.258)

NOTA 15. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

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

Descripción	Saldos al:	
	31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
Remuneraciones	(137.365)	(99.551)
Arriendos	(6.151)	-
Auditorías	(5.013)	-
Gastos de administración	(11.435)	(4.805)
Gastos de oficina	(59)	(72)
Gastos legales	(1.104)	(6.819)
Patentes municipales	(983)	(6.213)
Totales	(162.110)	(117.460)

NOTA 16. INGRESOS FINANCIEROS

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

Descripción	Saldos al:	
	31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
Intereses ganados inversiones	1.371	1.006
Totales	1.371	1.006

NOTA 17. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

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

Descripción	Saldos al:	
	31-12-15 M\$	31-12-14 M\$
Reajustes ganados por PPM	241	168
Totales	241	168

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

NOTA 18. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

Riesgo de Crédito: La Sociedad administra su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos con liquidez y cuyas contrapartes cuentan con calificaciones de riesgo de crédito de al menos A1, en instituciones que cuenten con respaldo bancario.

La exposición al riesgo de crédito de la Sociedad es baja, ya que el servicio de administración y coordinación de patrimonios separados, lo realiza sólo con sus propios patrimonios, por lo cual no existe riesgo de incumplimiento por parte de ellos.

Riesgo de liquidez: corresponde al riesgo que la Sociedad no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

La Sociedad mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, esto mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de nuestras obligaciones, esto considerando el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

La Administración de la Sociedad realiza gestiones que permite realizar proyecciones de flujos de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de mercado: corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la Sociedad por el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

Riesgo de tasa de interés: la Sociedad no presenta deudas financieras con ninguna institución externa, por lo cual no presenta riesgos por este concepto.

NOTA 19. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS

La Sociedad revela información por segmentos de acuerdo a lo indicado en NIIF N°8 "Segmentos operativos", que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones relacionadas para los productos, servicios y áreas geográficas.

Los segmentos de negocios de EF Securitizadora S.A. están compuestos de las siguientes operaciones:

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

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

b) Emisión y colocación de bonos securitizados

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

c) Administración y coordinación de patrimonios separados

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

En general, deberá velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas por ellos en virtud de los contratos de administración, ejerciendo acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para el cumplimiento o terminación de dichos contratos de administración y cobros de las indemnizaciones de perjuicios pactadas. Para cada uno de estos segmentos de negocio, existe información financiera que es regularmente utilizada por la administración para la toma de decisiones, la asignación de recursos y la evaluación del desempeño.

Cabe destacar que para los periodos informados en el presente informe, se incluye información sólo por el segmento de negocios de administración y coordinación de patrimonios separados, ya que desde el año 2006 no se realiza estructuración y emisión de bonos securitizados.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO

	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
ACTIVOS		
Efectivo y equivalentes al efectivo	87.819	81.101
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, Corriente	240.454	308.654
Activos por impuestos corrientes	<u>24.536</u>	<u>20.565</u>
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	<u>352.809</u>	<u>410.320</u>
Total de activos corrientes	<u>352.809</u>	<u>410.320</u>
Activos por impuestos diferidos	<u>31.794</u>	<u>22.438</u>
Total de activos no corrientes	<u>31.794</u>	<u>22.438</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u><u>384.603</u></u>	<u><u>432.758</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		
PASIVOS		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4.243	9.826
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, Corriente	919	6.553
Pasivos por impuestos corrientes	3.682	1.767
Provisiones por beneficios a los empleados	1.343	975
Otros pasivos no financieros corrientes	<u>76.532</u>	<u>74.253</u>
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	<u>86.719</u>	<u>93.374</u>
Pasivos corrientes totales	<u>86.719</u>	<u>93.374</u>
Total pasivos	<u>86.719</u>	<u>93.374</u>
PATRIMONIO NETO		
Capital emitido	287.032	287.032
Ganancias acumuladas	4.094	45.594
Otras reservas	<u>6.758</u>	<u>6.758</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<u>297.884</u>	<u>339.384</u>
Total patrimonio neto	<u>297.884</u>	<u>339.384</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	<u><u>384.603</u></u>	<u><u>432.758</u></u>

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR SEGMENTO

	Para los períodos comprendidos entre:	
	01-01-2015 31-12-2015 M\$	01-01-2014 31-12-2014 M\$
	Ingresos de actividades ordinarias	161.360
Costo de ventas	<u>(51.718)</u>	<u>(49.258)</u>
Ganancia bruta	<u>109.642</u>	<u>105.975</u>
Gasto de administración	(162.110)	(117.460)
Ingresos financieros	1.371	1.006
Resultado por unidades de reajuste	<u>241</u>	<u>168</u>
Ganancia, antes de impuestos	<u>(50.856)</u>	<u>(10.311)</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>9.356</u>	<u>14.524</u>
Ganancia procedente de operaciones continuadas	<u>(41.500)</u>	<u>4.213</u>
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas	-	-
GANANCIA DEL PERIODO	<u><u>(41.500)</u></u>	<u><u>4.213</u></u>

NOTA 20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no se han realizado combinaciones de negocio.

NOTA 21. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 22. MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 23. PATRIMONIOS SEPARADOS

INGRESOS PATRIMONIOS SEPARADOS

- a) Los ingresos ordinarios percibidos por la Sociedad provenientes de cada uno de sus patrimonios separados, están constituidos únicamente por administración y custodia de cada uno de ellos, según lo descrito en Nota 20 c).

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

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

Patrimonio	N° y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado		Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Administración de Activos al 31/12/15 M\$
1	337	10-07-03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concreces Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	131.770
5	486	29-11-06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	29.590

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

Patrimonio	N° y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado		Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Administración de Activos al 31/12/14 M\$
1	337	10-07-03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concreces Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	98.744
5	486	29-11-06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	56.489

b) Ingresos o pérdidas por venta de activos a securitizar

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

c) Intereses por activos a securitizar

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

d) Otros ingresos o pérdidas

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

GASTOS PATRIMONIOS SEPARADOS

Los gastos se reconocen cuando se incurren.

a) La Sociedad no incurre en gastos por concepto de administración de los patrimonios separados, ya que estos son de cargo de cada patrimonio de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de emisión.

b) Provisiones sobre activos a securitizar.

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

c) Pérdidas por venta de activos a securitizar

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

d) Pérdidas en liquidación de garantías.

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

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

RETIROS DE EXCEDENTES

Al 31 de diciembre de 2015, cada uno de los patrimonios de la Sociedad presentan los siguientes, retiros de excedentes, excedentes y (déficit):

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

Al 31 de diciembre de 2014, cada uno de los patrimonios de la Sociedad presentan los siguientes, retiros de excedentes, excedentes y (déficit):

Patrimonio	N° y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado		Retiros de Excedentes	Excedente (déficit) del ejercicio	Excedente (déficit) Acumulado	Destinatario de los excedentes	Bono Subordinado	N° Bonos Subordinados	Condiciones de pago subordinado (1)
1	337	10-07-03	0	(323.578)	(1.381.593)	Concretes Leasing S.A.	SI	3	01 cuota
5	486	29-11-06	0	(95.082)	(148.497)	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	SI	3	01 cuota

(1) La condición de pago de los bonos subordinados está supeditada a la fecha de vencimiento de acuerdo a la tabla de desarrollo de cada emisión y que existan recursos para ello, luego de haber pagado a todos los acreedores y tenedores preferentes.

De acuerdo a los contratos de securitización, los excedentes son de propiedad de los tenedores de bonos subordinados, y al 31 de diciembre de 2015 no se han efectuado retiros.

NOTA 24. HECHOS RELEVANTES

Durante el ejercicio comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2015 no hubo hechos relevantes que informar.

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta esta fecha, no se han producido otros hechos posteriores que informar.