

CONRECES LEASING S.A.

Estados financieros Intermedios al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 y por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo 2017 y 2016

CONCRECES LEASING S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo Directo

Notas a los Estados Financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo Directo

1. Presentación de estados financieros
2. Resumen de las principales políticas contables
3. Cambios contables
4. Hechos relevantes
5. Política de gestión de riesgo
6. Estimaciones y juicios contables significativos
7. Activos y pasivos financieros
8. Efectivo y equivalentes al efectivo
9. Otros activos no financieros neto, corrientes
10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto
11. Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas
12. Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta
13. Impuesto a la renta e impuestos diferidos
14. Otros activos no financieros, no corrientes
15. Otros pasivos financieros, corrientes
16. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar
17. Securitización y venta de cartera
18. Beneficios a los empleados, corrientes
19. Otros pasivos financieros, no corrientes
20. Otros pasivos no financieros, no corrientes
21. Patrimonio
22. Ingresos de actividades ordinarias
23. Costos y gastos por naturaleza
24. Ingresos financieros
25. Costos financieros
26. Unidad de reajuste
27. Información por segmento
28. Cauciones
29. Distribución de personal
30. Sanciones
31. Contingencias y compromisos
32. Hechos posteriores

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

	NOTA	31 de marzo 2017 M\$	31 de diciembre 2016 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	84.965	164.775
Otros activos no financieros, neto	9	7.997.436	7.289.039
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	10	2.623.965	2.953.235
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11.1	1.545.091	1.603.112
Activos por impuestos		107.816	86.108
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		12.359.273	12.096.269
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	12	651.992	681.604
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		13.011.265	12.777.873
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11.2	7.551.275	7.454.103
Activos intangibles distintos de la plusvalía		487	487
Propiedades, planta y equipos, neto		1.004	1.004
Activos por impuestos diferidos	13.1	94.829	107.238
Otros activos no financieros	14	139.649	138.834
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		7.787.244	7.701.666
TOTAL DE ACTIVOS		20.798.509	20.479.539

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Situación Financiera
Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTA	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	15	9.920.793	9.597.444
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	2.657.434	3.191.262
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11.3	1.845.656	1.367.610
Beneficios a los empleados	18	77.178	93.700
Pasivos por impuestos	13.2	-	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		14.501.061	14.250.016
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	19	369.796	418.282
Otros pasivos no financieros	20	393.016	403.752
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		762.812	822.034
TOTAL PASIVOS		15.263.873	15.072.050
PATRIMONIO			
Capital pagado	21	4.134.224	4.134.224
Otras reservas		205.186	205.186
Ganancias acumuladas		1.195.226	1.068.079
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		5.534.636	5.407.489
TOTAL PATRIMONIO		5.534.636	5.407.489
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		20.798.509	20.479.539

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Resultados Integrales
por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo 2017 y 2016

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01/01/2017 31/03/2017 M\$	01/01/2016 31/03/2016 M\$	01/01/2017 31/03/2017 M\$	01/01/2016 31/03/2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	22	3.286.470	2.553.134	3.286.470	2.553.134
Costo de ventas	23.1	(2.657.188)	(1.902.728)	(2.657.188)	(1.902.728)
Ganancia bruta		629.282	650.406	629.282	650.406
Gasto de administración	23.2	(415.255)	(430.096)	(415.255)	(430.096)
Ingresos financieros	24	62.210	73.424	62.210	73.424
Costo financieros	25	(191.926)	(177.596)	(191.926)	(177.596)
Unidades de reajuste	26	67.618	96.725	67.618	96.725
Ganancia antes de impuestos		151.929	212.863	151.929	212.863
Gasto por impuestos a las ganancias	13.3	(24.782)	(34.390)	(24.782)	(34.390)
Resultado del período		127.147	178.473	127.147	178.473

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01/01/2017 31/03/2017 M\$	01/01/2016 31/03/2016 M\$	01/01/2017 31/03/2017 M\$	01/01/2016 31/03/2016 M\$
Resultado del período		127.147	178.473	127.147	178.473
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		-	-	-	-
Diferencias de cambio por conversión		-	-	-	-
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		-	-	-	-
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		-	-	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		-	-	-	-
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral total		127.147	178.473	127.147	178.473
Resultado integral atribuible a		-	-	-	-
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		127.147	178.473	127.147	178.473
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Resultado integral total		127.147	178.473	127.147	178.473

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CONCRECES LEASING S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio
por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo 2017 y 2016

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
31 de marzo 2017					
Saldo inicial al 1 de enero 2017	4.134.224	205.186	1.068.079	5.407.489	5.407.489
Cambios en el patrimonio	-	-	127.147	127.147	127.147
Ganancia del período	-	-	127.147	127.147	127.147
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-
Saldo final al 31 de diciembre 2016	4.134.224	205.186	1.195.226	5.534.636	5.534.636

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
31 de marzo 2016					
Saldo inicial al 1 de enero 2016	4.134.224	205.186	784.028	5.123.438	5.123.438
Cambios en el patrimonio	-	-	178.473	178.473	178.473
Ganancia del período	-	-	178.473	178.473	178.473
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-
Saldo final al 31 de diciembre 2015	4.134.224	205.186	962.501	5.301.911	5.301.911

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS DIRECTOS	NOTA	31/03/2017 M\$	31/03/2016 M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		8.398.893	6.057.435
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(9.096.706)	(5.495.628)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		(697.813)	561.807

Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
Préstamos obtenidos de entidades relacionadas		-	-
Préstamos pagados a entidades relacionadas		-	(195.966)
Otras entradas de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		-	(195.966)

Flujos de efectivo (utilizados) procedentes de actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		1.445.378	1.174.688
Préstamos de entidades relacionadas		500.000	-
Pagos de préstamos		(1.208.975)	(1.388.349)
Intereses pagados		(118.400)	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		-	(27.779)
Dividendos pagados		-	-
Flujos de efectivo netos (utilizados) procedentes de actividades de financiación		618.003	(241.440)
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(79.810)	124.401

Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(79.810)	124.401
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		164.775	37.825
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		84.965	162.226

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(1) Presentación de estados financieros

1.1 Constitución y objeto de la Sociedad

Concreces Leasing S.A. (la Sociedad) fue constituida el 30 de abril de 1996 por escritura pública otorgada ante el Notario Público Oscar Suarez Álvarez de la ciudad de Coquimbo.

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

El 27 de diciembre de 1993 se promulgó la Ley N°19.281, que regula las operaciones de arrendamiento con promesa de compraventa, sistema orientado a aquel segmento de la demanda que se encuentra calificada para obtener financiamiento en una entidad privada, pero que por diversas razones no tiene capacidad de ahorro y que sólo puede acceder a una vivienda mediante la modalidad de arrendamiento, lo que limita sus probabilidades de acceder a una vivienda propia.

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

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

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

1.2 Administración actual

El Directorio de la Sociedad está formado por:

Presidente	:	Daniel Sebastián Mas Valdés
Directores	:	María Alejandra Mas Valdés
		Iván Humberto Araos
		Ricardo Lira Matte
		Jerko Stambuk Ruiz
		Edmundo Ramírez Chacón

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(1) Presentación de estados financieros, continuación

1.2 Administración actual, continuación

La Alta Administración de la Sociedad está formada por:

Gerente General	:	Jaime Flores Silva
Sub-Gerente Comercial	:	María Teresa Rocco Segovia
Sub-Gerente Administración y Finanzas	:	Daniel Bisso Minuccio
Jefe de Operaciones	:	Ximena Briceño Veloso

Direcciones:

Casa Matriz	:	M.A. Matta N°221-La Serena
-------------	---	----------------------------

Sucursales

Sucursal Santiago	:	Providencia N°1760 piso 13. of. 1301
Sucursal Valparaíso	:	Manuel Blanco N°1199, local 02
Sucursal Talca	:	3 Oriente N°1171
Sucursal Concepción	:	Cochrane N°635
Sucursal Puerto Montt	:	Urmeneta N°483

1.3 Inscripción en el Registro de Valores

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

(2) Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de marzo 2017.

2.1 Período contable

Los estados de situación financiera fueron preparados al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los períodos terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.2 Bases de preparación

Estados financieros al 31 de marzo 2017 y 2016

Los estados financieros al 31 de marzo 2017 y 2016, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS) y aprobados por su Directorio en sesión de fecha 26 de mayo de 2017.

Las cifras de estos estados financieros y sus notas se encuentran expresadas en miles de pesos chilenos, según corresponde a la moneda funcional de la Sociedad.

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

	31-03-2017	31-12-2016	31-03-2016
		En \$ pesos chilenos	
Unidad de fomento (UF)	26.471,94	26.347,98	25.812,05

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables

(a) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

(b) Activos financieros y pasivos financieros

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

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

- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- Otros pasivos financieros.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Valorización inicial:

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

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

(c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la Sociedad. Estos activos inicialmente se reconocen al costo más cualquier costo de transacción adicional, posteriormente al reconocimiento inicial, son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, continuación

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

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

(d) Transacciones con entidades relacionadas

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

(e) Contratos leasing

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

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

(f) Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuas

Se utilizará el modelo del valor razonable, según lo establecido en la NIIF 5, ya que los activos mantenidos para la venta se valorizarán al menor valor entre sus valores libros y sus valores justos (tasación), menos los costos de venta, se agregarán a este valor, los montos necesarios para mantener la propiedad hasta el momento de su venta. Se registrará una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior. Posteriores incrementos sólo se reconocen hasta el monto de las pérdidas por deterioros reconocidas anteriormente. Estos activos no serán depreciados.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(g) Propiedades, planta y equipos, neto

Los activos fijos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro, si las hubiere. Las depreciaciones son aplicadas en forma lineal, considerando los años de vida útil para cada tipo de bienes.

Vida útil asignada a bienes del activo fijo:

Activo Fijo	Vida útil (años)
Muebles y útiles	1-3

(h) Estados de flujos de efectivo

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

La Sociedad considera como flujo de operación los ingresos y egresos relacionados directamente con el giro; esto es la originación de contratos de arriendos con promesa de compraventa de bienes inmuebles, enajenación de los contratos de arriendo, administración de la cartera de clientes a Sociedades de seguros u otros inversionistas, con sus intereses que los generaron, las comisiones de administración y la venta de viviendas.

(i) Moneda funcional

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

(j) Deterioro de los activos

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(j) Deterioro de los activos, continuación

(j.1) Activos financieros

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

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

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

(j.2) Activos no financieros

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

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(k) Provisiones

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

(l) Provisión estimación de deudas incobrables

Las estimaciones por deudas de dudoso cobro son evaluadas por cada uno de los clientes con morosidad. Se reconocen las provisiones en el período en que la estimación es revisada y se tiene clara evidencia de que existe un riesgo de que el valor de recuperabilidad del activo sea inferior al valor contable, por lo que en ese momento se procede a realizar una provisión por el diferencial del valor de recuperación versus el contable.

(m) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Si la diferencia entre el valor razonable y el valor nominal es poco significativa, se valorizan a su valor nominal.

(n) Beneficios a los empleados

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal sobre base devengada. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos de cada trabajador y la legislación laboral vigente. Este beneficio es registrado de acuerdo a las remuneraciones del personal.

(o) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

(i) Impuesto a la renta

El 29 septiembre de 2014, fue promulgada la Ley 20.780 de Reforma Tributaria, la cual entre otros aspectos, define el régimen tributario por defecto que le aplica a la sociedad, la tasa de impuesto de primera categoría que por defecto se aplicará en forma gradual a las entidades entre 2014 y 2018 y permite que las sociedades puedan además optar por uno de los dos regímenes tributarios establecidos como Atribuido o Parcialmente Integrado, quedando afectos a diferentes tasas de impuesto a partir del año 2017.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(o) Impuestos a la renta e impuestos diferidos, continuación

(i) Impuesto a la renta, continuación

Cabe señalar que, de acuerdo a la Reforma Tributaria establecida por la ley N° 20.780 y la Ley N° 20.899 que la simplifica, las sociedades podrían haber quedado por defecto o por opción en alguno de los dos sistemas o regímenes tributarios establecidos por la nueva normativa tributaria. El primer régimen “Renta atribuida”, implica para las sociedades pagar una tasa de impuesto corporativo del 25% a partir del año comercial 2017, el segundo régimen, “Parcialmente integrado”, implica para la sociedad pagar una tasa de impuesto corporativo de 25,5% para el año comercial 2017 y de 27% para el año comercial 2018 y siguientes.

De acuerdo a lo anterior y dependiendo del régimen por el que haya optado o quedado por defecto, la sociedad o las sociedades del grupo revelarán las tasas de impuesto a la renta e impuestos diferidos, en este último caso considerando la tasa de impuesto vigente a la fecha en que se revertirán las diferencias temporarias.

Para el ejercicio 2016, la tasa de impuesto a la renta corriente será de 24%. La tasa de impuesto diferido para las sociedades sujetas al régimen de renta atribuida será de 25% y para las sujetas al régimen parcialmente integrado será de 25,5% si se espera que las diferencias temporarias se reviertan en el año comercial 2017, y de 27% si se espera se reviertan a partir del año comercial 2018 o siguientes.

(ii) Impuestos diferidos

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(o) Impuestos a la renta e impuestos diferidos, continuación

(i) Impuestos diferidos, continuación

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales que por defecto les aplican a la fecha de balance, tal como se indica a continuación:

Año	Parcialmente integrado %
2014	21,0
2015	22,5
2016	24,0
2017	25,5
2018	27,0

(p) Dividendos

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

Se reconoce en cada ejercicio la estimación de pago de dividendo mínimo equivalente al 30% del resultado de cada ejercicio.

(q) Ingresos y costos de explotación

(i) Reconocimiento de los ingresos

De acuerdo a lo establecido en la NIC 18, la Sociedad reconoce como ingresos de la explotación las siguientes actividades, cuando estos se encuentran devengados de acuerdo al siguiente detalle:

- Se reconocen ingresos por los intereses devengados respecto de los contratos de arrendamiento de la cartera que se posee.
- Se reconocen ingresos por la venta de contratos de arrendamiento a terceros.
- Se reconocen ingresos por la administración a terceros de contratos de arrendamiento.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(q) Ingresos y costos de explotación, continuación

(i) Reconocimiento de los ingresos, continuación

- Se reconocen ingresos sobre la administración de seguros que se realizan a las sociedades de seguros. por los productos que se administran por ellos.
- Se reconocen ingresos por la venta de viviendas que se recuperan.
- Se reconocen ingresos por la venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL) cuando estos se venden a terceros.

(ii) Segmentos

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

(r) Ingresos y costos financieros

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

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

(s) Participaciones en entidades estructuradas no consolidadas

La Sociedad mantiene contratos marco con dos compañías de seguros que le obligan a recomprar los contratos a ellos vendidos, que tienen una mora superior a noventa días, a través de la Sociedad Concreces Capital S.A. Los contratos y casas recompradas se detallan a continuación:

	31-03-2017	31-03-2016
	M\$	M\$
Contratos leasing recuperados	104.604	257.007
Viviendas recuperadas	-	-

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(s) Participaciones en entidades estructuradas no consolidadas, continuación

Bajo este ámbito, la Sociedad paga a Concreces Capital S.A. una garantía del 20% sobre el margen de venta de contratos a terceros para reembolsar los contratos que caen en mora. El detalle es:

Detalle	31-03-2017 M\$	31-03-2016 M\$
Costo de venta	74.867	93.210

Los valores presentados equivalen al importe máximo que podría ser necesario reembolsar.

Estas transacciones generan un movimiento en cuenta corriente que se detalla:

	31-03-2017		31-03-2016	
	Recibido M\$	Entregado M\$	Recibido M\$	Entregado M\$
Concreces Capital S.A.	169.572	(252.508)	277.100	(98.000)

La Sociedad no ha percibido ingresos de Concreces Capital S.A.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

2.3 Políticas contables, continuación

(t) Nuevos pronunciamientos contables

El resumen de las nuevas NIIF/IFRIC y/o enmiendas que estarán vigentes con posterioridad al 31 de marzo 2017, se resumen a continuación:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(3) Cambios contables

Los estados financieros al 31 de marzo de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

(4) Hechos relevantes

Con fecha 26 de septiembre de 2016, en Junta Extraordinaria de Accionistas de Inversiones Ecomac S.A., (Sociedad controladora de Concreces Leasing S.A.), acordó dividir dicha Sociedad en dos y producto de dicha división se constituyó Servicios Financieros Concreces S.A., asignando a dicha Sociedad, entre otros activos, el 98% de las acciones de Concreces Leasing S.A. Esta asignación comprende el traspaso de toda la participación accionaria de la Sociedad que a esa fecha tenía el accionista Inversiones Ecomac S.A., dejando esta última, por ende, de ser accionista de la Sociedad.

Entre el 31 de marzo 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración no está en conocimiento de otros hechos relevantes que pudieran afectar significativamente dichos estados financieros.

(5) Política de gestión de riesgo

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.1 Riesgos de mercado

(a) Riesgo de tipo de cambio (UF)

Por la naturaleza del negocio, Concreces Leasing S.A. posee en su balance activos y pasivos que están expresados en unidades de fomento (UF) y por lo tanto, la variación del valor de ésta, ante un descalce entre los activos y los pasivos expresados en UF, podría impactar en los resultados de la Sociedad.

Al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre de 2016, una variación del 1% en la tasa de inflación tendría el siguiente impacto:

31 de marzo de 2017				
Clasificación	M\$	UF	1%	-1%
Activos	17.154.275	648.018	6.481	(6.481)
Otros activos no financieros, corrientes	6.828.564	257.955	2.580	(2.580)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	1.576.859	59.567	596	(596)
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	651.992	24.630	246	(246)
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	405.936	15.335	153	(153)
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	7.551.275	285.256	2.853	(2.853)
Otros activos no financieros, no corrientes	139.649	5.275	53	(53)
Pasivos	1.471.413	55.583	556	(556)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	317.886	12.008	120	(120)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.153.527	43.575	436	(436)
Total general	15.682.862	592.435	5.925	(5.925)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.1 Riesgos de mercado, continuación

(a) Riesgo de tipo de cambio (UF), continuación

31 de diciembre de 2016				
Clasificación	M\$	UF	1%	-1%
Activos	18.293.338	694.298	6.943	(6.943)
Otros activos no financieros, corrientes	7.270.006	275.923	2.759	(2.759)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	2.344.756	88.992	890	(890)
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantención para la venta	681.604	25.869	259	(259)
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	404.035	15.335	153	(153)
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	7.454.103	282.910	2.829	(2.829)
Otros activos no financieros, no corrientes	138.834	5.269	53	(53)
Pasivos	3.446.837	130.820	1.308	(1.308)
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.176.375	82.601	826	(826)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.270.462	48.219	482	(482)
Total general	14.846.501	563.478	5.635	(5.635)

(b) Riesgo de tasa de interés

La actividad principal de Concreces Leasing S.A. corresponde a la originación de contratos de leasing habitacional (CLH), los cuales tienen plazos de vigencia promedio cercano a 20 años. La tasa de originación de los CLH es relativamente estable e independiente de los ciclos económicos. Por otro lado, estos activos son financiados a través de líneas de capital de trabajo otorgadas por instituciones financieras, las cuales tienen como costo la tasa de interés de mercado en función del plazo de giro, que como máximo tienen plazos de 360 días. Un alza en la tasa de mercado, produce una disminución en el margen entre la tasa de devengo de los contratos y el costo de financiamiento de dichas operaciones. La definición de la Sociedad de enajenar los contratos de leasing habitacional en un plazo de tiempo corto a partir de la originación, mitiga parte de este riesgo.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.1 Riesgos de mercado, continuación

(b) Riesgo de tasa de interés, continuación

Al 31 de marzo 2017 y el 31 de diciembre 2016 una variación del 1% en la tasa de interés anual por deuda bancaria tendría el siguiente impacto para un ejercicio de 12 meses:

31 de marzo 2017 Deuda Bancaria	Montos M\$	Tasa +1%	Tasa -1%
Deuda \$	9.920.793	64.640	(46.976)
Total	9.920.793	64.640	(46.976)

31 de diciembre 2016 Deuda Bancaria	Montos M\$	Tasa +1%	Tasa -1%
Deuda \$	9.597.444	43.384	(31.587)
Total	9.597.444	43.384	(31.587)

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

5.2 Riesgo de crédito

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

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.2 Riesgo de crédito, continuación

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

Finalmente, el riesgo de crédito se ve mitigado también, con la recuperación del activo en cuestión a través de un proceso judicial, una vez que los clientes han dejado de pagar el contrato de arrendamiento.

A continuación se presenta un detalle clasificado de acuerdo al vencimiento de las cuentas de activos al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016.

31 de marzo 2017					
Clasificación	M\$	De 0-90 días M\$	De 91-180 días M\$	De 181-360 días M\$	Más de 1 año M\$
Activos					
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.545.091	50	54.023	1.491.018	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.551.275	-	-	-	7.551.275
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corriente	2.623.965	240.362	2.383.603	-	-
Otros activos no financieros, corrientes	7.997.436	-	176.207	7.821.229	-
Otros activos no financieros, no corrientes	139.649	-	-	-	139.649

31 de diciembre 2016					
Clasificación	M\$	De 0-90 días M\$	De 91-180 días M\$	De 181-360 días M\$	Más de 1 año M\$
Activos					
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.603.112	42.011	53.356	1.507.745	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.454.103	-	-	-	7.454.103
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corriente	2.953.235	608.479	311.075	2.033.681	-
Otros activos no financieros, corrientes	7.289.039	1.329.884	189.562	5.769.593	-
Otros activos no financieros, no corrientes	138.834	-	-	-	138.834

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.3 Riesgo de liquidez

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

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

Mensualmente la Administración evalúa la liquidez de la Sociedad, y toma decisiones que le permiten mantener un adecuado nivel de liquidez para hacer frente a sus obligaciones y mantener una cobertura del 100% de sus obligaciones financieras.

El vencimiento de los pasivos al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre 2016 es el siguiente:

31 de marzo 2017		De 0-90	De 91-180	De 181-360	Más de 1
Clasificación	M\$	días	días	días	año
		M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos					
Otros pasivos financieros, corriente	9.920.793	8.730.736	312.646	877.410	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	2.657.434	-	2.657.434	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.845.656	-	-	1.845.656	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	369.796	-	-	-	369.796
Otros pasivos no financieros, no corrientes	393.016	-	-	-	393.016

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(5) Política de gestión de riesgo, continuación

5.3 Riesgo de liquidez, continuación

31 de diciembre 2016 Clasificación	M\$	De 0-90 días M\$	De 91-180 días M\$	De 181-360 días M\$	Más de 1 año M\$
Pasivos					
Otros pasivos financieros, corriente	9.597.444	9.411.076	-	186.368	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	3.191.262	-	3.191.262	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.367.610	-	-	1.367.610	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	418.282	-	-	-	418.282
Otros pasivos no financieros, no corrientes	403.752	-	-	-	403.752

(6) Estimaciones y juicios contables significativos

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

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

(a) Vida útil de propiedades, planta y equipos

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

(b) Estimación de incobrables

Las estimaciones por dudas de dudoso cobro son evaluadas por cada uno de los clientes con morosidad. Se reconocen las provisiones en el período en que la estimación es revisada y se tiene clara evidencia de que existe un riesgo de que el valor de recuperabilidad del activo sea inferior al valor contable, por lo que en ese momento se procede a realizar una provisión por el diferencial del valor de recuperación versus el contable.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(7) Activos y pasivos financieros

La Sociedad al cierre del período terminado al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016 no presenta restricciones sobre el efectivo y equivalente al efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, otros activos no financieros, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, otros pasivos financieros y otros pasivos no financieros.

Los activos y pasivos financieros por categoría al 31 de marzo 2017 corresponden a los siguientes:

Detalle	Costo amortizado M\$	Valor razonable con cambios en resultado M\$	Disponibles para la venta M\$	Valor razonable con cambio en el patrimonio M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	84.965	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corrientes	2.623.965	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.545.091	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.997.436	-	-	-
Otros pasivos financieros, corrientes	9.920.793	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	2.657.434	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.845.656	-	-	-

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(7) Activos y pasivos financieros, continuación

Los activos y pasivos financieros por categoría al 31 de diciembre de 2016 corresponden a los siguientes:

Detalle	Costo amortizado M\$	Valor razonable con cambios en resultado M\$	Disponibles para la venta M\$	Valor razonable con cambio en el patrimonio M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	164.775	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, corrientes	2.953.235	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.603.112	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.454.103	-	-	-
Otros pasivos financieros, corrientes	9.597.444	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	3.191.262	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.367.610	-	-	-

(8) Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016, es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Moneda	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Efectivo en caja	\$	4.000	-
Bancos	\$	80.965	164.775
Total efectivo y equivalentes al efectivo		84.965	164.775

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(9) Otros activos no financieros neto, corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016, es la siguiente:

Otros activos no financieros neto, corrientes	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Dividendos contratos de leasing por cobrar	157.084	170.528
Contratos de arriendo con promesa de compra venta	6.243.863	5.769.593
Contratos en cobranza judicial	1.577.366	1.329.884
Otros	19.123	19.034
Total otros activos no financieros, corrientes	7.997.436	7.289.039

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

El movimiento de la provisión por pérdida de deterioro de valor al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016, es el siguiente:

Provisión por pérdida de deterioro	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Saldo inicial al 1 de enero	-	(1.640)
Aumento por constitución de provisiones	-	-
Bajas por reverso de provisión	-	1.640
Total provisión por pérdida de deterioro	-	-

Al cierre del ejercicio terminado al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016 la Sociedad no ha efectuado castigos por ningún concepto.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(9) Otros activos no financieros neto, corrientes, continuación

Adquisición de cartera

Durante el ejercicio 2011, se llevó a cabo dos compras de cartera a Delta Leasing Habitacional S.A., con fecha 31 de enero de 2011 por 160 contratos por un monto ascendente a M\$1.031.176 y con fecha 31 de diciembre de 2011 por 17 contratos por un monto ascendente a M\$112.250, ambas compras con el objeto de vender dichos créditos a corto plazo.

Durante los años 2016 y 2015, la Sociedad ha vendido parte de los contratos comprados a Delta Leasing Habitacional S.A., y al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016 el valor del remanente de los contratos asciende a M\$61.114 y M\$73.303, respectivamente.

(10) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto

La composición del rubro al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	31-03-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Subsidio (*)	2.219.601	1.595.327
Deudores por venta de cartera (***)	212.321	311.075
Otros deudores varios	243.151	348.951
Bono Vivienda Leasing (**)	717	765.201
Anticipo proveedores	28.040	10.540
Clientes por administración de cartera	194.175	248.983
Provisión por pérdida de deterioro	(163.494)	(163.664)
Provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing	(110.546)	(163.178)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	2.623.965	2.953.235

(*) Los Subsidios corresponden a los créditos entregados por el Estado a clientes para financiar la adquisición de propiedades.

(**) Corresponden a instrumentos mercantiles emitidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo perteneciente al Gobierno de Chile, para liquidar deudas por concepto de subsidios estatales a la compra de bienes inmuebles habitacionales.

(***) Los deudores por venta de cartera corresponden al saldo por cobrar de la venta de cartera de contratos de leasing habitacional realizada a las compañías de seguro.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(10) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, continuación

El movimiento de la provisión por pérdida de deterioro de valor al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016 es el siguiente:

Provisión por pérdidas de deterioro	31-03-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero	(163.664)	(242.251)
Aumento por constitución de provisiones	-	-
Disminución de provisión	170	78.587
Total provisión por pérdidas de deterioro	(163.494)	(163.664)

El movimiento de la provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing de valor al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016, es el siguiente:

Provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing	31-03-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero	(163.178)	(86.234)
Aumento por constitución de provisiones	(87.973)	(174.395)
Disminución de provisión	140.605	97.451
Total provisión por venta de Bonos Vivienda Leasing	(110.546)	(163.178)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(11) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas

11.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

R.U.T.	Sociedades relacionadas	Tipo de transacción	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
76.043.103-6	Concreces Factoring S.A.	Cuenta corriente	1.387	4.097
76.476.940-6	Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Venta de viviendas	405.936	404.035
77.556.660-4	Servicios Ecoser Ltda.	Cuenta corriente	14.425	2.424
76.451.581-1	Servicios Financieros Concreces S.A. (*)	Cuenta corriente	1.084.682	1.103.710
83.719.300-1	Constructora Ecomac S.A.	Cuenta corriente	9	9
76.162.185-8	Inversiones Ecomac Tres S.A.	Cuenta corriente	-	53.356
76.042.539-7	Concreces Servicios Ltda.	Cuenta corriente	38.611	35.440
76.004.337-0	Empesa Electrica Diego de Almagro S.A	Cuenta corriente	33	33
76.424.460-5	Consortio Ecsa Ecomac Dos S.A.	Cuenta corriente	4	4
76.013.684-0	DMas Team Ltda.	Cuenta corriente	4	4
Total cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes			1.545.091	1.603.112

(*)El detalle de los saldos presentados con Servicios Financieros Concreces S.A. es el siguiente:

Sociedades relacionadas	Período	Cuenta corriente		
		UF	\$	Total \$
Servicios Financieros Concreces S.A	31-03-2017	-	1.084.682	1.084.682
Servicios Financieros Concreces S.A.	31-12-2016	-	1.103.710	1.103.710

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(11) Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas, continuación

11.2 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes

Los movimientos de las cuentas por cobrar no corriente, corresponden a las transacciones de Servicios Financieros Concreces al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016, es el siguiente:

Datos	Mes	No Corriente M\$
Saldo Inicial al 01-01-2016		7.377.491
Intereses préstamo (**)		269.511
Abono deuda año 2016 (*)	Julio	(18.674)
	Diciembre	(384.160)
Reajuste por UF		209.935
Saldo al 31-12-2016		7.454.103
Intereses préstamo (**)		61.780
Abono deuda año 2017		-
Reajuste por UF		35.392
Saldo al 31-03-2017		7.551.275

(*) Los abonos en el Estado de Flujo de Efectivo se presentan como pago a empresa relacionada por un valor de M\$402.834 en el 2016.

(**) Los intereses recibidos se presentan en el Estado de Resultado en el ítem Ingresos financieros.

La Sociedad tiene contemplado que todos los años se abone a la deuda los intereses generados en el período. Respecto del saldo Capital se comenzará a recibir pagos a contar del año 2020, terminando el año 2026.

La Administración ha evaluado y concluido que no existen indicadores que afecten en forma significativa el riesgo de deterioro de estos activos, razón por la cual no ha constituido provisión alguna sobre esta deuda por cobrar.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

11.3 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

a) Corrientes:

RUT	Sociedades relacionadas	Tipo de transacción	31-03-2017	31-12-2016
			M\$	M\$
78.150.890-K	Inmobiliaria Ecomac S.A.	Cuenta corriente	1.015	-
76.162.185-8	Inversiones Ecomac Tres S.A. (*)	Cuenta corriente	466.019	-
76.114.976-8	Concreces Capital S.A.	Cesiones de contratos	1.153.527	1.270.462
79.948.730-6	Sociedad de Inversiones A y H Ltda.	Cuenta corriente	7.176	7.176
96.939.340-9	Inversiones Ecomac S.A.	Cuenta corriente	14	2.679
96.795.510-8	Hipotecaria Concreces S.A.	Cuenta corriente	217.905	87.293
	Total cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes		1.845.656	1.367.610

(*)Las transacciones presentan tasa de interés promedio de US\$ + 12%. Los gastos devengados por este concepto se presentan en los estados de resultados integrales, en el rubro de costo financieros.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

11.4 Principales transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

La composición del rubro al 31 de marzo 2017, es la siguiente:

Sociedades relacionadas	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31-03-2017 M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono M\$
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil		
	Matriz común	Servicios contables	(12.002)	(33.706)
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	23	
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(2.679)	(8.507)
Servicios Financieros Concreces S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	134.628	61.780
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil		
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	2.360	
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil		
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Cesiones de contratos	169.572	
	Matriz común	Cesiones de contratos	(252.508)	
Concreces Servicios Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	5.169	
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(1.635)	
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Pago de remesas	823.903	
	Matriz común	Pago de remesas	(50.000)	
Concreces Factoring S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	51.802	
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(50.000)	
Inmobiliaria Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	1.015	
Inversiones Ecomac Tres S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	466.019	(17.688)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

11.4 Principales transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados, continuación

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Sociedades relacionadas	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31-12-2016 M\$	Efecto en resultado (cargo)/abono M\$
Servicios Ecoser Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	108.845	-
	Matriz común	Servicios contables	(41.160)	(138.438)
Inversiones Ecomac S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	468.683	155.906
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(170.053)	(28.630)
Servicios Financieros Concreces S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	210.241	(17.412)
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(432.858)	113.605
Inmobiliaria Ecomac Santiago S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	11.034	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(1.016)	-
Concreces Capital S.A.	Matriz común	Cesiones de contratos	1.539.976	-
	Matriz común	Cesiones de contratos	(714.659)	-
Concreces Servicios Ltda.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	567.032	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(274.738)	-
Hipotecaria Concreces S.A.	Matriz común	Pago de remesas	769.478	-
	Matriz común	Pago de remesas	(325.084)	-
Concreces Factoring S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	189.609	-
	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	(34.345)	-
Inversiones Ecomac Tres S.A.	Matriz común	Cuenta corriente mercantil	21	(67.944)

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

- Las transacciones que presentan tasa de interés promedio de UF + 5%, son las realizadas con Inversiones Ecomac S.A., Servicios Financieros Concreces S.A. e Inversiones Aledan Ltda. Los ingresos devengados por este concepto se presentan en los estados de resultados integrales, en el rubro de ingresos financieros.
- Los montos transados, expuestos en el cuadro de transacciones, corresponden a servicios contables recibidos, venta de viviendas, compra de viviendas y contratos de leasing.
- Al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016 las cuentas por cobrar y pagar que corresponden principalmente a operaciones con cuenta corriente, se pagan en el corto plazo.
- Al cierre de los períodos informados, no existen provisiones por deudas de dudoso cobro relativas a cuentas por cobrar.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(12) Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

Al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016 bajo este rubro se registran viviendas recuperadas a partir de la cobranza judicial, las cuales pueden ser enajenadas mediante una venta directa ó a través de un contrato habitacional de la misma empresa. Estas se encuentran valorizadas de acuerdo a lo indicado en la Nota 2(f) por un monto de M\$651.992 y M\$681.604, respectivamente.

(13) Impuestos a la renta e impuestos diferido

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016, es el siguiente:

13.1 Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos establecidos conforme a la política descrita en Nota 2.o (ii) se detallan en el siguiente cuadro:

Activos por impuestos diferidos	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Provisión por pérdidas de deterioro	73.991	83.345
Provisión de vacaciones	20.838	23.893
Total activos por impuestos diferidos	94.829	107.238

13.2 Efecto en resultados

El efecto en resultado son los siguientes:

Efecto en resultado	31-03-2017 M\$	31-03-2016 M\$
Efectos por activos por impuestos diferidos	(12.409)	(556)
Efecto por provisión de Impuesto a la Renta	(12.373)	(33.834)
Gastos por impuestos a las ganancias	(24.782)	(34.390)

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(13) Impuestos a la renta e impuestos diferido, continuación

13.3 Conciliación de tasa efectiva

La conciliación de gasto por impuesto a partir del resultado financiero antes de impuesto es la siguiente:

Concepto	31-03-2017	
	Tasa de Impuesto	Monto
	%	M\$
Ganancia antes de impuestos		151.929
Impuestos a las ganancias tasa legal	25,5	(38.742)
Deducciones por impuestos diferidos	8,2	(12.409)
Agregados a la renta líquida	17,36	26.369
Tasa efectiva y beneficio por impuesto a la renta	16,34	24.782

Concepto	31-03-2016	
	Tasa de Impuesto	Monto
	%	M\$
Ganancia antes de impuestos		212.863
Impuestos a las ganancias tasa legal	22,5	(47.894)
Deducciones por impuestos diferidos	0,3	(556)
Agregados a la renta líquida	6,6	14.060
Tasa efectiva y beneficio por impuesto a la renta	15,6	34.390

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(14) Otros activos no financieros, no corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Otros activos no financieros, no corrientes	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Vivienda recuperadas	137.507	136.864
Otros activos no financieros	2.142	1.970
Total otros activos no financieros, no corrientes	139.649	138.834

Los otros activos no financieros, no corrientes corresponden a las viviendas recuperadas a partir de la cobranza judicial, las cuales se encuentran en juicio precario, valorizadas, de acuerdo a lo indicado en la Nota 2(f).

(15) Otros pasivos financieros, corrientes

La composición de este rubro al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016, es la siguiente:

Otros pasivos financieros, corrientes	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Préstamos bancarios	9.920.793	9.597.444
Total otros pasivos financieros, corrientes	9.920.793	9.597.444

Los préstamos bancarios corresponden a créditos tomados con bancos e instituciones financieras.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

15.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos

(a) Créditos bancarios al 31 de marzo 2017

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	31-03-2017 M\$
Bice	\$	04/10/2016	03/04/2017	342.988
Bice	\$	04/10/2016	03/04/2017	342.988
Consorcio	\$	31/03/2017	17/04/2017	272.000
Consorcio	\$	31/03/2017	17/04/2017	343.296
Consorcio	\$	31/03/2017	15/04/2017	580.000
Consorcio	\$	31/03/2017	15/04/2017	54.000
Scotiabank	\$	24/02/2017	25/05/2017	261.608
Scotiabank	\$	15/03/2017	13/06/2017	260.721
Scotiabank	\$	27/03/2017	22/06/2017	260.187
Estado	\$	05/01/2017	05/04/2017	125.485
Estado	\$	05/01/2017	05/04/2017	218.234
Estado	\$	15/03/2017	13/06/2017	1.159.135
Estado	\$	05/01/2017	05/04/2017	466.452
Estado	\$	22/03/2017	20/06/2017	232.640
Estado	\$	19/01/2017	19/05/2017	312.646
Internacional	\$	30/03/2017	29/05/2017	335.115
Internacional	\$	16/02/2017	17/04/2017	302.537
Chile	\$	21/03/2017	19/06/2017	1.475.900
Chile	\$	21/03/2017	19/06/2017	1.289.986
Chile	\$	06/02/2017	05/05/2017	352.659
Chile	\$	06/02/2017	07/04/2017	302.279
Internacional	\$	10/12/2016	10/03/2018	191.434
Chile	\$	Linea de Crédito	31/03/2017	114.937
Internacional	\$	Linea de Crédito	31/03/2017	35.410
Estado	\$	Linea de Crédito	31/03/2017	98.004
Santander	\$	Linea de Crédito	31/03/2017	190.152
Total				9.920.793

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 6,30 % anual.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(15) Otros pasivos financieros, corrientes, continuación

15.1 Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos, continuación

(b) Créditos bancarios al 31 de diciembre de 2016

Banco	Moneda	Inicio	Vencimiento	31-12-2016 M\$
Bice	\$	04/10/2016	03/04/2017	337.055
Bice	\$	04/10/2016	03/04/2017	337.055
Consorcio	\$	30/12/2016	04/01/2017	272.054
Consorcio	\$	30/12/2016	04/01/2017	343.365
Consorcio	\$	30/12/2016	04/01/2017	580.117
Consorcio	\$	30/12/2016	04/01/2017	679.136
Scotiabank	\$	28/11/2016	24/02/2017	261.516
Scotiabank	\$	15/12/2016	15/03/2017	260.735
Scotiabank	\$	27/12/2016	27/03/2017	260.184
Estado	\$	07/10/2016	05/01/2017	125.462
Estado	\$	07/10/2016	05/01/2017	218.195
Estado	\$	15/12/2016	15/03/2017	1.159.320
Estado	\$	07/10/2016	05/01/2017	466.369
Estado	\$	22/12/2016	22/03/2017	232.648
Estado	\$	21/10/2016	19/01/2017	312.766
Internacional	\$	30/12/2016	30/03/2017	335.119
Chile	\$	21/12/2016	21/03/2017	1.476.195
Chile	\$	21/12/2016	21/03/2017	1.290.244
Internacional	\$	10/12/2016	10/12/2017	186.368
Chile	\$	Línea de crédito	19/01/2017	175.000
Estado	\$	Línea de crédito	19/01/2017	98.391
Santander	\$	Línea de crédito	19/01/2017	190.150
Total				9.597.444

La tasa de interés promedio para el ejercicio es de 6,54 % anual.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(16) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este rubro al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016, es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	31-03-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Proveedores	167.621	297.003
Cartas de resguardo por pagar	1.089.075	1.691.544
Viviendas escrituradas y no pagadas	300.407	364.177
Otros acreedores varios	954.621	544.093
Remesas por pagar a patrimonios separados y compañías de seguros	145.710	294.445
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.657.434	3.191.262

(17) Securitización y venta de cartera

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

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

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

Concreces Leasing S.A. ha participado exitosamente en nueve procesos de securitización, que corresponden al cuarto patrimonio separado de Transa Securitizadora S.A.; sexto y octavo patrimonio separado de Santander S.A. Sociedad Securitizadora; primer, segundo y tercer patrimonio separado EF Securitizadora S.A.; noveno, décimo primero y décimo segundo patrimonio separado de Securitizadora Security S.A., los patrimonios asociados a las dos últimas Sociedades securitizadoras fueron conformados al amparo de un programa de emisiones de acuerdo al Artículo N°144 bis de la Ley de Mercado de Valores, encontrándose en cada caso fusionados.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(17) Securitización y venta de cartera, continuación

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

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

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

Amparado en las Normas Nos. 262 y 264 de la SVS, se generó el marco legal que permite que los contratos de leasing habitacional puedan ser vendidos a las sociedades de seguros, como instrumentos representativos de reserva técnica. Este hecho es muy importante para la industria, ya que se convierte en una nueva forma de financiamiento, fundamental como alternativa a la securitización.

(18) Beneficios a los empleados

El detalle de este rubro al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016, es el siguiente:

Beneficios a los empleados	31-03-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	77.178	93.700
Total beneficios a los empleados	77.178	93.700

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(19) Otros pasivos financieros, no corrientes

La composición de este rubro al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016, es la siguiente:

Otros pasivos financieros, corrientes	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Préstamo bancario	369.796	418.282
Total otros pasivos financieros, corrientes	369.796	418.282

Préstamo bancario al largo plazo tomado con el Banco Internacional con un plan de pago 36 cuotas, (primer vencimiento 10/01/2017 y el último vencimiento 10/12/2019).

(20) Otros pasivos no financieros

Los otros pasivos no financieros, no corrientes se originan por el ingreso percibido pero no devengado por la administración de los contratos de leasing habitacionales vendidos a compañías de seguros, compuestos por activos que tienen una duración de hasta 20 años y que al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016 presentan un saldo de M\$393.016 y M\$403.752, respectivamente.

(21) Patrimonio

(a) Capital

Al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016 el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

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

Serie	31-03-2017 Capital pagado M\$	31-12-2016 Capital pagado M\$
UNICA	4.134.224	4.134.224

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(21) Patrimonio, continuación

(b) Composición accionaria

Con fecha 01 de agosto del 2016 Inversiones Ecomac S.A. se divide, dando origen a Servicios Financieros Concreces S.A.. Producto de esta división se traspasa la participación en un 100% de las acciones que Inversiones Ecomac S.A. tenía en Concreces Leasing S.A. Según consta en Junta Extraordinaria de Accionistas de Inversiones Ecomac S.A. de fecha 26 de septiembre de 2016.

Al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Accionistas	% de Participación	N° Acciones
Servicios Financieros Concreces S.A	98,00	884.762
Inversiones Aledán Ltda.	1,54	13.903
Sociedad de Inversiones A&H Ltda.	0,46	4.153
Total	100,00	902.818

(c) Política de dividendos

De acuerdo al Acta de Directorio de fecha 29 de marzo de 2017, el Directorio decidió no distribuir dividendos por el resultado del año 2016.

El detalle de los dividendos al 31 de diciembre del 2016, es el siguiente:

Accionista	Acciones pagadas	Pago por acción	Total M\$	Mes de pago
Servicios Financieros Concreces S.A	884.762	434,20	384.160	dic-2016
Inveresiones Aledán Ltda.	13.903	434,20	6.037	dic-2016
Sociedad de Inversiones A&H Ltda.	4.153	434,20	1.803	dic-2016
Totales	902.818		392.000	

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(22) Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios por los períodos terminados al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	31-03-2017 M\$	31-03-2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias		
Arriendos	127.420	58.889
Venta de cartera propia	1.589.814	1.851.185
Ingreso por seguros	5.601	77.354
Ingresos por administración de cartera	55.695	55.536
Venta de viviendas	231.659	135.525
Venta BVL (*)	1.154.626	228.634
Cobranza judicial	108.437	118.266
Otros	13.218	27.745
Total ingresos de actividades ordinarias	3.286.470	2.553.134

(*) Corresponden a los ingresos originados por ventas de bonos vivienda leasing (BVL) emitidos por el SERVIU y que agrupa un conjunto de subsidios habitacionales otorgados por el Estado a los clientes, los cuales son comercializados en el mercado de acuerdo con las estrategias de negocio de la Administración.

(23) Costos y gastos por naturaleza

El siguiente es el detalle de los principales costos y gastos de operación y administración de Concreces Leasing S.A. por los períodos terminados al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016:

23.1 Costos de ventas

	31-03-2017 M\$	31-03-2016 M\$
Costos de ventas		
Costo venta de cartera propia	1.344.060	1.502.543
Costo venta de viviendas	104.138	70.525
Costo por administración cartera	6.259	35.488
Costo venta BVL	1.200.599	273.052
Otros	2.132	21.120
Total costos de ventas	2.657.188	1.902.728

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(23) Costos y gastos por naturaleza, continuación

23.2 Gastos de administración

Gastos de administración	31-03-2017 M\$	31-03-2016 M\$
Arriendos	34.071	25.773
Gastos de personal	227.022	217.424
Servicios generales	59.902	62.571
Otros gastos de administración	94.260	124.328
Total gastos de administración	415.255	430.096

(24) Ingresos financieros

Los ingresos financieros por los períodos terminados al 31 de marzo 2017 y 2016 son los siguientes:

Ingresos financieros	31-03-2017 M\$	31-03-2016 M\$
Intereses financieros devengados	62.210	73.424
Total ingresos financieros	62.210	73.424

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(25) Costos financieros

Los ingresos financieros por los períodos terminados al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016, son los siguientes:

Costos financieros	31-03-2017 M\$	31-03-2016 M\$
Intereses financieros pagados	191.926	177.596
Total costos financieros	191.926	177.596

(26) Unidades de reajuste

Las unidades de reajuste por los períodos terminados al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016, son las siguientes:

Unidades de reajuste	31-03-2017 M\$	31-03-2016 M\$
Activos no financieros, corrientes	48.444	56.043
Activos financieros, no corrientes	37.152	56.274
Otros activos no financieros, no corrientes	-	1.345
Pasivos financieros, corrientes	(17.978)	(16.937)
Total unidades de reajuste	67.618	96.725

(27) Información por segmento

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

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(28) Cauciones

Obtenidas de terceros

Al 31 de marzo 2017 para asegurar el cumplimiento de las obligaciones con instituciones bancarias, la Sociedad ha obtenido garantías para avalar préstamos recibidos, según el siguiente detalle:

Institución	Garantía	Moneda	Monto
Banco Santander	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M\$	200.000
Banco Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M\$	175.000
Banco Estado	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M\$	100.000
Internacional	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M\$	40.000
Banco Chile	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	UF	130.000
Banco Consorcio	Aval Inversiones Ecomac S.A.	UF	75.000
Banco Internacional	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M\$	635.000
Banco Internacional	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	M\$	542.168
Banco Estado	Aval Inv.Aledan Ltda. e Inv.San Carlos Ltda.	UF	95.000
Banco Bice	Aval Inversiones Ecomac S.A. y Servicios Inmobiliarios Ecomac S.A.	UF	30.000

(29) Distribución de personal

29.1 La distribución de personal al 31 de marzo 2017 y 2016, es la siguiente:

31 de marzo 2017			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total
3	20	36	59

31 de marzo 2016			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total
2	19	45	66

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(29) Distribución de personal, continuación

29.2 La distribución de las remuneraciones del personal promedio por mes, al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre 2016, es la siguiente:

31 de marzo 2017			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Promedio total del ejercicio
M\$	M\$	M\$	M\$
18.056	32.621	33.567	84.244

31 de marzo 2016			
Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Promedio total del ejercicio
M\$	M\$	M\$	M\$
15.316	16.322	24.777	63.747

29.3 Remuneraciones y beneficios recibidos por el Directorio y el personal clave de la Sociedad

Al 31 de marzo 2017 y 2016, el detalle de las remuneraciones del Directorio es el siguiente:

Remuneraciones del Directorio	31-03-2017 M\$	31-03-2016 M\$
Dietas	1.053	-
Total	1.053	-

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 18 de Julio de 2016 en virtud de la cual se modificó el Estatuto Social de la Sociedad estipulando que las Reuniones Ordinarias de Directorio deberán celebrarse al menos cuatro veces al año y que los directores de la sociedad recibirán remuneración por la asistencia a las reuniones, la que se fijará anualmente por la Junta Ordinaria de Accionistas.

CONCRECES LEASING S.A.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016

(30) Sanciones

(a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Durante los ejercicios terminados al 31 de marzo 2017 y 2016, tanto la Sociedad, sus Directores y Administradores no recibieron sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

(b) De otras autoridades administrativas

Durante los ejercicios terminados al 31 de marzo 2017 y 2016 tanto la Sociedad, sus Directores y Administradores no recibieron sanciones por parte de otras autoridades administrativas.

(31) Contingencias y compromisos

Con fecha 1 de octubre de 2012, Concreces Leasing S.A., interpuso ante el Juez Arbitro demanda de indemnización de perjuicios en contra de Security, por diversos motivos, entre ellos el no pago de facturas emitidas, lucro cesante y daño moral. Con fecha 15 de julio de 2013, Security decide demandar en un segundo juicio arbitral a Concreces Leasing S.A., por un objeto que quedaba en absolutamente comprendido en el juicio arbitral iniciado por la Sociedad.

Estado actual:

En la causa Rol : 2372-2015 el Juez Arbitro don Luis Arostegui Puerta, con fecha 23 de Marzo, dictó sentencia, (notificada con fecha 30 de marzo ambos de 2017) en la cual, en resumen, y en virtud de los argumentos que se contienen en la misma, establece:

Que se rechaza en todas sus partes la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta por Concreces en contra de Security.

Que no se condena en costas a la parte demandante por no haber sido totalmente vencida, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil.

Que se rechaza en todas sus partes la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta por Security en contra de Concreces.

Que no se condena en costas a la parte demandante por haber tenido motivos plausibles para litigar , en conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil.

(32) Hechos posteriores

Entre el 31 de marzo 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración no está en conocimiento de hechos posteriores que pudieran afectar significativamente dichos estados financieros.