



ESTADOS
FINANCIEROS
2015

HIPOTECARIA
security | Principal®

HIPOTECARIA SECURITY PRINCIPAL S.A.

Estados financieros por el año terminado
el 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
Hipotecaria Security Principal S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Hipotecaria Security Principal S.A.(en adelante “la Sociedad”) que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 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 a los estados financieros. La Administración también es responsable por el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 individuales de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables significativas utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Hipotecaria Security Principal S.A. al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, 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 a los estados financieros.

Otros asuntos – Nuevas normas contables

Como se señala en Nota 2 a los estados financieros, a partir del 1 de enero de 2015 la Sociedad adoptó los nuevos criterios contables dispuestos por la Superintendencia de Valores y Seguros, correspondientes a nuevas normas para el reconocimiento y medición de activos y pasivos, así como también nuevos requerimientos de presentación y revelación de información financiera. Adicionalmente, los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2015, no incluyen información comparativa, de acuerdo con Circular N°2143 y sus modificaciones posteriores dispuesta por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Deloitte.

Febrero 25, 2016
Santiago, Chile


Esteban Campillay Espinoza
Socio

Hipotecaria Security Principal S.A.

Informe Sobre los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2015

Hipotecaria Security Principal S.A.

Contenido

- 1) Ficha Estadística Codificada Uniforme (FECU)
- 2) Notas a los Estados Financieros

Estado de Situación Financiera		N° de Nota	31-12-2015	01-01-2015
Estado de situación financiera				
Activos				
5.10.01.00	Efectivo y equivalentes al efectivo	8	1.025.888	1.161.332
5.10.02.00	Activos por impuestos corrientes	10.1	209.634	187.574
5.10.03.00	Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	11	-	35.723
5.10.04.00	Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas		25.005	20.561
5.10.04.01	Mutuos hipotecarios otorgados a entidades relacionadas		-	-
5.10.04.02	Por mutuos hipotecarios endosados a entidades relacionadas		-	-
5.10.04.03	Comisión por administración de cartera de entidades relacionadas	12.1	13.283	13.283
5.10.04.04	Otras cuentas por cobrar a entidades relacionadas	12.1	11.722	7.278
5.10.05.00	Otros activos no financieros	13	25.806	8.331
5.10.06.00	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		1.027.517	1.272.650
5.10.06.01	Mutuos hipotecarios otorgados de cartera propia		-	-
5.10.06.02	Cuentas por cobrar por endoso de mutuos hipotecarios		-	-
5.10.06.03	Comisión por administración de carteras	14.1	20.468	24.209
5.10.06.04	Documentos y otras cuentas por cobrar	14.1	1.007.049	1.248.441
5.10.07.00	Otros activos financieros		28.758.944	17.242.747
5.10.07.01	Mutuos hipotecarios otorgados para negociar	9	28.758.944	17.242.747
5.10.07.02	Mutuos hipotecarios otorgados, entregados en garantía		-	-
5.10.07.03	Otros activos financieros		-	-
5.10.08.00	Activos por impuestos diferidos	10.2	208.053	385.746
5.10.09.00	Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		-	-
5.10.10.00	Activos intangibles distintos de la plusvalía	16	23.152	81.406
5.10.11.00	Plusvalía		-	-
5.10.12.00	Propiedad de inversión		-	-
5.10.13.00	Propiedades, Planta y Equipo	19	241.577	310.702
5.10.00.00	Total de activos		31.545.576	20.706.772
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
5.21.01.00	Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas		3.276.795	2.284.511
5.21.01.01	Dividendos recaudados por pagar a entidades relacionadas	12.2	618.775	426.581
5.21.01.02	Prepagos de mutuos hipotecarios por pagar a entidades relacionadas	12.2	2.622.932	1.658.137
5.21.01.03	Otras cuentas por pagar a entidades relacionadas	12.2	35.088	199.793
5.21.02.00	Pasivos por Impuestos corrientes	10.2	19.784	13.965
5.21.03.00	Otros pasivos no financieros		-	-
5.21.04.00	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		23.646.711	13.933.534
5.21.04.01	Dividendos recaudados por pagar a los acreedores	21.1	483.354	551.865
5.21.04.02	Primas de seguros recaudados por pagar a las compañías de seguros	21.1	26.286	5.495
5.21.04.03	Prepagos de mutuos hipotecarios por pagar a los acreedores	21.1	367.266	397.585
5.21.04.04	Mutuos hipotecarios por pagar a los vendedores de bienes raíces	21.1	21.743.638	12.418.211
5.21.04.05	Otras cuentas por pagar	21.1	1.026.167	560.378
5.21.05.00	Pasivo por impuestos diferidos	10.5	186.302	322.931
5.21.06.00	Otros pasivos financieros	22.1	627.853	572.007
5.21.07.00	Provisiones por beneficios a los empleados	23.1	95.402	139.815
5.21.08.00	Otras provisiones	24	413.040	508.108
5.21.09.00	Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-
5.21.00.00	Total pasivos		28.265.887	17.774.871
Patrimonio				
5.22.01.00	Capital emitido	25	3.128.359	3.128.359
5.22.02.00	Primas de emisión		-	-
5.22.03.00	Acciones propias en cartera		-	-
5.22.04.00	Otras participaciones en el patrimonio		-	-
5.22.05.00	Otras reservas	25	6.893	6.893
5.22.06.00	Ganancias (pérdidas) acumuladas		144.437	-203.351
5.22.07.00	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		3.279.689	2.931.901
5.22.08.00	Participaciones no controladoras		-	-
5.22.00.00	Patrimonio total		3.279.689	2.931.901
5.20.00.00	Total de patrimonio y pasivos		31.545.576	20.706.772

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
31-12-2015

		Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias en cartera	Otras participaciones en el patrimonio	Superavit de Revaluación	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Reservas de coberturas de flujo de caja	Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos	Reservas de ganancias o pérdidas en la remediación de activos financieros disponibles para la venta	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
5.61.10.10	Saldo Inicial Período Actual 01/MM/AAAA	3.128.359										185.602	-296.257	3.017.704		3.017.704
5.61.10.20	Incremento (disminución) por cambios en políticas contables											-178.709	92.906	-85.803		-85.803
5.61.10.30	Incremento (disminución) por correcciones de errores															
5.61.10.00	Saldo Inicial Reexpresado	3.128.359										6.893	-203.351	2.931.901		2.931.901
	Cambios en patrimonio															
5.61.11.00	Resultado Integral															
5.61.11.01	Ganancia (pérdida)															
5.61.11.02	Otro resultado integral															
5.61.11.03	Resultado integral												353.119	353.119		353.119
5.61.12.00	Emisión de patrimonio															
5.61.13.00	Dividendos															
5.61.14.00	Incremento (disminución) por otras aportaciones de															
5.61.15.00	Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios															
5.61.16.00	Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios												-5.331	-5.331		-5.331
5.61.17.00	Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera															
5.61.18.00	Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control															
5.61.19.00	Total de cambios en patrimonio												347.788	347.788		347.788
5.61.20.00	Saldo Final Período Actual 31-12-2015	3.128.359										6.893	144.437	3.279.689		3.279.689

Estado de Resultados Integrales		EJERCICIO ACTUAL	
		Nº de	01-01-2015
		Nota	31-12-2015
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
5.31.10.00	Ingresos de actividades ordinarias		4,512.730
5.31.10.01	Intereses por mutuos otorgados	26.1	549.366
5.31.10.02	Comisiones por administración de carteras de mutuos endosados	26.1	816.065
5.31.10.03	Comisión de prepagos y alzamientos	26.1	660.926
5.31.10.04	Resultado por endoso	26.1	2.231.749
5.31.10.05	Otras Comisiones		-
5.31.10.06	Otros ingresos	26.1	254.624
5.31.20.00	Costo de ventas		-2,376.837
5.31.20.01	Remuneraciones	27.1	-887.180
5.31.20.02	Gastos por recaudación de dividendos	27.1	-29.711
5.31.20.03	Pérdida por provisión de prepago	27.1	-1.304.679
5.31.20.04	Prima de póliza del seguro de garantía	27.1	-2.001
5.31.20.05	Otros costos de ventas	27.1	-153.266
5.31.00.00	Ganancia bruta	27.2	2,135.893
5.32.01.00	Otros ingresos, por función		-
5.32.02.00	Costos de distribución		-
5.32.03.00	Gastos de administración	27.2	-1.952.225
5.32.04.00	Otros gastos, por función		-
5.32.05.00	Otras ganancias (pérdidas)	29.1	115.005
5.32.00.00	Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		298.673
5.33.01.00	Ganancias (pérdidas) que surgen de baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		-
5.33.02.00	Ingresos financieros	31	36.346
5.33.03.00	Costos financieros	28	-49.659
5.33.04.00	Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		-
5.33.05.00	Diferencias de cambio		-
5.33.06.00	Resultados por unidades de reajuste		103.491
5.33.07.00	Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre importes en libro anterior y el valor razonable de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		-
5.33.00.00	Ganancia (pérdida), antes de impuestos		388.851
5.34.01.00	Gasto por impuestos a las ganancias	10.3	-35.732
5.34.00.00	Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		
5.35.01.00	Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		353.119
5.35.00.00	Ganancia (pérdida)		353.119
Otro resultado integral			
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuesto*			
5.36.01.01	Ganancias (pérdidas) de inversiones en instrumentos de patrimonio*		-
5.36.01.02	Ganancias (pérdidas) por revaluación*		-
5.36.01.03	Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos		-
5.36.01.00	Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del período, antes de impuestos*		-
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos*			
Diferencias de cambio por conversión			
5.36.02.01	Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión*		-
5.36.02.02	Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión		-
5.36.02.03	Otro resultado integral, antes de impuestos, por diferencias de cambio por conversión		-
5.36.02.04	Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos		-
5.36.02.00	Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del período, antes de impuestos*		-
5.36.03.00	Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		-
Impuestos a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del período*			
5.37.01.01	Impuesto a las ganancias relativos a inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral*		-
5.37.01.02	Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de revaluación de otro resultado integral*		-
5.37.01.03	Impuestos a las ganancias relativos a la participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación que no se reclasificará al resultado del período*		-
Impuestos a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que se reclasificará al resultado del período*			
5.37.02.01	Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral*		-
5.37.02.02	Impuestos a las ganancias acumulados relativos a componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período*		-
5.37.02.03	Impuestos a las ganancias relativos a la participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación que se reclasificará al resultado del período*		-
5.38.00.00	Otro resultado integral		-
5.39.00.00	Resultado integral total		353.119
Resultado integral atribuible a			
5.40.00.00	Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		353.119
5.41.00.00	Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-
5.42.00.00	Resultado integral total		353.119

Estado de Flujo de Efectivo Directo		Nº de	01-12-2015
		Nota	31-12-2015
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
5.51.01.00	Clases de cobros por actividades de operación		223.321.802
5.51.01.01	Ingresos por otorgamiento de mutuos hipotecarios a terceros		-
5.51.01.02	Ingresos por otorgamiento de mutuos hipotecarios a entidades relacionadas		-
5.51.01.03	Ingresos por endoso de mutuos hipotecarios a terceros		18.777.130
5.51.01.04	Ingresos por endoso de mutuos hipotecarios a entidades relacionadas		73.583.649
5.51.01.05	Comisión de administración de mutuos hipotecarios a terceros		309.032
5.51.01.06	Comisión de administración de mutuos hipotecarios de entidades relacionadas		507.033
5.51.01.07	Diferencias de prepagos y alzamientos		59.958.459
5.51.01.08	Cobros de dividendos mutuos hipotecarios endosables de cartera propia		-
5.51.01.09	Cobros de dividendos de cartera administrada de terceros		29.415.166
5.51.01.10	Cobros de dividendos de cartera administrada a entidades relacionadas		38.860.562
5.51.01.11	Ingresos por activos financieros a valor razonable		76.271
5.51.01.12	Ingresos por activos financieros a costo amortizado		-
5.51.01.13	Cobros a deudores morosos		54.866
5.51.01.14	Otros ingresos por actividades operacionales		1.779.634
5.51.02.00	Clases de pagos		-222.085.994
5.51.02.01	Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		-1.738.016
5.51.02.02	Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		-
5.51.02.03	Pagos a y por cuenta de los empleados		-2.285.196
5.51.02.04	Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas		-1.300.382
5.51.02.05	Pagos por fabricar o adquirir activos mantenidos para arrendar a otros y posteriormente para vender		-
5.51.02.06	Pagos a vendedores de inmuebles		-71.834.234
5.51.02.07	Pagos de remesas de mutuos de terceros		-27.442.516
5.51.02.08	Pagos de remesas de entidades relacionadas		-39.422.023
5.51.02.09	Prepagos		-76.918.741
5.51.02.10	Egresos por activos financieros a valor razonable		-
5.51.02.11	Egresos por activos financieros a costo amortizado		-
5.51.02.12	Gastos por impuestos		-180.909
5.51.02.13	Pagos por deudores morosos		-
5.51.02.14	Gastos de administración		-16.868
5.51.02.15	Otros gastos por actividades operacionales		-947.109
5.51.03.00	Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		-1.109.480
5.51.04.00	Intereses pagados		-101.081
5.51.05.00	Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		22.129
5.51.06.00	Otras entradas (salidas) de efectivo		-1.030.528
5.51.00.00	Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Flujo Originado por Actividades de Inversión			848.829
5.52.01.00	Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		-
5.52.02.00	Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios		-
5.52.03.00	Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		-
5.52.04.00	Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades		-
5.52.05.00	Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades		-
5.52.06.00	Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos		-
5.52.07.00	Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos		-
5.52.08.00	Préstamos a entidades relacionadas		-
5.52.09.00	Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		-
5.52.10.00	Compras de propiedades, planta y equipo		-
5.52.11.00	Importes procedentes de ventas de activos intangibles		-
5.52.12.00	Compras de activos intangibles		-
5.52.13.00	Importes procedentes de otros activos a largo plazo		-
5.52.14.00	Compras de otros activos a largo plazo		-
5.52.15.00	Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros		-
5.52.16.00	Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros		-
5.52.17.00	Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera		-
5.52.18.00	Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera		-
5.52.19.00	Cobros a entidades relacionadas		-
5.52.20.00	Dividendos recibidos		-
5.52.21.00	Intereses recibidos		848.829
5.52.22.00	Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-
5.52.23.00	Flujos de efectivo procedentes de la venta de participaciones no controladoras		-
5.52.24.00	Otras entradas (salidas) de efectivo		-
5.52.00.00	Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		-
Flujo Originado por Actividades de Financiamiento			-1.110.602
5.53.01.00	Cobros por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no resulta en una pérdida de control		-
5.53.02.00	Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no resulta en una pérdida de control		-
5.53.03.00	Importes procedentes de la emisión de acciones		-
5.53.04.00	Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		-
5.53.05.00	Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad		-
5.53.06.00	Pagos por otras participaciones en el patrimonio		-
5.53.07.00	Total importes procedentes de préstamos		-
5.53.07.01	Importes procedentes de préstamos de largo plazo		-
5.53.07.02	Importes procedentes de préstamos de corto plazo		-1.110.602
5.53.08.00	Préstamos de entidades relacionadas		-
5.53.09.00	Desembolsos de préstamos		-
5.53.10.00	Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		-
5.53.11.00	Pagos de préstamos a entidades relacionadas		-
5.53.12.00	Dividendos pagados		-
5.53.13.00	Intereses recibidos		-
5.53.14.00	Intereses pagados		-
5.53.15.00	Dividendos recibidos		-
5.53.16.00	Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-
5.53.17.00	Otras entradas (salidas) de efectivo		-
5.53.00.00	Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		-
5.54.00.00	Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
5.55.00.00	Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-
5.56.00.00	Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		-
5.57.00.00	Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		1.161.333
5.58.00.00	Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	8	1.025.888

NOTA 1 CONSTITUCION Y OBJETO DE LA SOCIEDAD

Hipotecaria Security Principal S.A. es una Sociedad Anónima Cerrada, continuadora legal de Hipotecaria Cruz del Sur Principal S.A., sociedad resultante de la fusión mediante la incorporación de Principal Créditos Hipotecarios S.A. en Administradora de Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur S.A., quien, a su vez, es la continuadora legal de Administradora de Mutuos Hipotecarios Mutuoban S.A. constituida por escritura pública de fecha 9 de agosto de 1988.

Su autorización legal está establecida en la resolución N° 174 del 20 de septiembre de 1988 bajo el Registro de Valores N° A-001 de la Superintendencia de Valores y Seguros y se encuentra sujeta a su fiscalización.

Por acuerdo de la Novena Junta General Extraordinaria de Accionistas de Administradora de Mutuos Hipotecarios Mutuoban S.A. de fecha 22 de Abril de 2002, se modificó la razón social a Administradora de Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur S.A., se amplió el objeto social de la sociedad y se aumentó el capital de la sociedad, según consta en escritura pública de fecha 25 de Abril de 2002 ante el Notario Público Sr. Félix Jara Cadot.

Por acuerdo de la Décima Junta General Extraordinaria de Accionistas de Administradora de Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur S.A. celebrada con fecha 12 de Abril de 2004, se aumentó el capital de la sociedad, según consta en comunicación escrita a la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 22 de Abril de 2004 y en escritura pública de fecha 26 de Abril de 2004 celebrada ante el Notario Público Sr. René Benavente Cash.

Por acuerdo de la Décimo Segunda Junta General Extraordinaria de Accionistas de Administradora de Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur S.A., celebrada con fecha 29 de Septiembre de 2012, se modificaron los estatutos sociales acordándose la fusión con Principal Créditos Hipotecarios S.A., mediante la incorporación de esta última a la primera; según consta en escritura pública de fecha 31 de Julio de 2012 celebrada ante el Notario Público Sr. Félix Jara Cadot y en comunicación escrita a la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 2 de Agosto de 2012; dando origen a la sociedad Hipotecaria Cruz del Sur Principal S.A.

Por acuerdo de la Sesión Extraordinaria de Directorio N° 198 de Hipotecaria Cruz del Sur Principal S.A., celebrada con fecha 12 de Septiembre de 2013 ante el Notario Público Sr. Patricio Zaldívar Mackenna y, en calidad de Hecho Esencial, con esta misma fecha se procedió a informar a la Superintendencia de Valores y Seguros que Seguros Vida Security Previsión S.A. materializó la adquisición a Inversiones Siemel S.A. del 51% de las acciones en que se divide el capital de la sociedad, ocurrida con fecha 11 de Septiembre de 2013.

Por acuerdo de la Décimo Quinta Junta General Extraordinaria de Accionistas de Hipotecaria Cruz del Sur Principal S.A., celebrada con fecha 18 de Noviembre de 2014, se modificaron los estatutos sociales acordándose la modificación de la razón social de la sociedad por el de “Hipotecaria Security Principal S.A.”; según consta en escritura pública de fecha 18 de Noviembre de 2014 celebrada ante el Notario Público Sr. Jaime Morandé Orrego y en comunicación escrita a la Superintendencia de Valores y Seguros de misma fecha.

El objeto de la Sociedad es actuar como Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios por cuenta propia o de terceros, de conformidad con el artículo N° 88 del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 de 1931 y sus modificaciones posteriores y según las normas específicas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Conforme a lo establecido en la Décimo Segunda Junta Extraordinaria de Accionistas de Administradora de Mutuos Hipotecarios Cruz del Sur S.A., celebrada con fecha 29 de Septiembre de 2012, se modificaron los estatutos de la compañía acordándose que la Sociedad tendrá como objeto específico el otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables, sin perjuicio del desarrollo de otras actividades complementarias o afines con su giro, de acuerdo con las normas legales y administrativas que la rijan.

En cumplimiento de su objetivo, la sociedad podrá otorgar mutuos hipotecarios endosables a personas naturales o jurídicas, para el financiamiento de bienes raíces o para fines generales.

La sociedad podrá además, constituir y formar parte de las sociedades inmobiliarias a que se refiere la Ley 19.281 y constituir y formar parte de las sociedades securitizadoras de que trata el Título Décimo Octavo de la Ley 18.045.

NOTA 2 BASES DE PREPARACION

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Hipotecaria Security Principal S.A, correspondientes al período terminado al 31 de Diciembre de 2015 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) , emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros según Circular N° 2143 emitida con fecha 24 de enero de 2014. En los casos que no exista norma específica de la Superintendencia de Valores y Seguros, aplican las Normas Internacionales de Información Financiera. En caso de discrepancias entre las NIIF y las normas de la Superintendencia, primaran estas últimas sobre las primeras.

Los Estados Financieros fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 26 de enero de 2016.

b) Período contable

Los presentes Estados Financieros comprenden: el

- Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2015 y al 1 de enero de 2015.
- Estado de resultados integrales por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015.
- Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015.
- Estado de Flujo de Efectivo por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015.

c) **Bases de Medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo amortizado con excepción de lo siguiente: Inversiones Financieras y Mutuos Hipotecarios otorgados para Negociar, son valorizados a valor razonable y los efectos se reconocen en el resultado del período.

d) **Moneda Funcional y de presentación**

La moneda funcional de Hipotecaria Security Principal S.A. ha sido determinada como la moneda del ámbito económico en que opera. En este sentido, la moneda funcional y de presentación de los Estados Financieros de la Sociedad es el peso chileno. Toda la información presentada en pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento están expresados a valores de cierre vigentes al 31 de Diciembre de 2015 de \$ 25.629,09 y 01 de Enero de 2015 de \$ 24.627,10.

La información de los Estados Financieros es presentada en miles de pesos chilenos (M\$).

e) **Nuevas Normas e Interpretaciones para fechas futuras**

Nuevos pronunciamientos contables:

a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 19, Beneficios a los empleados – Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014.
Mejoras Anuales Ciclo 2010 – 2012 mejoras a seis NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014.
Mejoras Anuales Ciclo 2011 – 2013 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 14, <i>Diferimiento de Cuentas Regulatorias</i> ¹	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<i>Entidades de Inversión</i> : Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

La administración está evaluando el impacto de la aplicación de NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán hasta que la administración realice una revisión detallada. En opinión de la administración, no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas tengan un efecto significativo en los estados financieros

f) Hipótesis de Negocio en Marcha

La Administración de Hipotecaria Security Principal S.A., estima que la Sociedad no tiene incertidumbres significativas, eventos subsecuentes significativos o indicadores de deterioro fundamentales que pudieran afectar la hipótesis de empresa en marcha a la fecha de presentación de estos estados financieros.

g) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no ha realizado reclasificaciones que revelar.

h) Cuando una Sociedad no aplique un requerimiento establecido en NIIF

La Sociedad aplica los requerimientos establecidos en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a excepción de aquellos que la Superintendencia de Valores y Seguros ha regulado de una forma distinta a como lo establecen las NIIF y que corresponden a las provisiones por riesgo de crédito y riesgo de prepagó en que se aplican las normas dictadas por la Superintendencia.

i) Ajustes períodos anteriores y otros cambios contables para estados financieros posteriores a la primera adopción

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no ha realizado ajustes a períodos anteriores y otros cambios contables que revelar.

A partir del 01 de Enero de 2015, conforme lo establece la Circular N° 2143, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, la Sociedad adoptó íntegramente las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con excepción de las provisiones por riesgo de crédito y riesgo de prepago en que se aplican las normas dictadas por la Superintendencia en la Circular N° 1.806 o la que la reemplace.

NOTA 3 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

3.1) Bases de preparación

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y a las normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros en los casos que corresponda en conformidad a lo establecido por la Circular N° 2143 emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 24 de Enero de 2014 y sus posteriores modificaciones. Dicha Norma establece que los Estados Financieros deben ser preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, las que primarán sobre las primeras en caso de discrepancia.

Los presentes estados financieros al 31 de Diciembre de 2015 se presentan comparados con los estados financieros al 01 de Enero de 2015 y no con años anteriores.

3.2) Bases de consolidación

Hipotecaria Security Principal S.A. presenta estados financieros individuales no siendo aplicable la consolidación de estados financieros debido a que no posee inversiones en otras Sociedades.

3.3) Transacciones en moneda extranjera

La Administración de la Sociedad, ha definido como moneda funcional el peso chileno. La Sociedad no realiza transacciones en moneda extranjera.

3.4) Efectivo y equivalentes al efectivo

La Sociedad considera como efectivo los saldos en caja y banco y como efectivo equivalente, inversiones en fondos mutuos que son fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y sujetas a un riesgo poco significativo de cambio en su valor de vencimiento, el que no supera los 30 días. Las partidas de efectivo y efectivo equivalente se registran a costo amortizado.

3.5) Instrumentos financieros

3.5.1) Activos financieros a valor justo a través de resultado:

Se consideran bajo esta clasificación los Mutuos Hipotecarios endosables otorgados para negociar, los cuales se valorizan al valor justo, y cuyo valor corresponde al precio de venta pactado con la Compañía de Seguros Inversionista al momento de la aprobación. El ajuste entre el costo y el valor justo se reconoce con efecto en resultados.

3.5.2) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros clasificados como costo amortizado, se valorizan al valor presente resultante de descontar los flujos futuros de éste, a la tasa interna de retorno implícita en su adquisición (TIR de compra). Dicha tasa corresponderá a la tasa de descuento que iguale el costo de adquisición del instrumento, más los costos de transacción inicial, con sus flujos futuros.

Se incluyen bajo este concepto las colocaciones de mutuos hipotecarios que no cumplen con las condiciones para ser endosadas a las Compañías de seguros y que deberán formar parte de la cartera propia.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no cuenta con mutuos hipotecarios de cartera propia.

3.5.3) Pasivos financieros a valor justo a través de resultado.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente, a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no cuenta con saldos por este concepto.

3.5.4) Pasivos financieros a costo amortizado

Los pasivos son reconocidos inicialmente a valor razonable más cualquier costo transaccional directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valorizan al costo amortizado usando el método del interés efectivo.

Se incluye en esta clasificación, la Línea de Crédito bancaria reconocida a su costo capital más intereses.

3.5.5) Instrumentos derivados

Las operaciones de derivados financieros se valorizan a su valor razonable, llevándose a resultados los cambios de valor que se produzcan en el período.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no cuenta con saldos por este concepto.

3.6) Deterioro de activos financieros

Un activo financiero que no esté registrado al valor razonable con cambio en resultados es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe:

(i) Activos financieros medidos a costo amortizado

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las cuentas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través del reverso del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución, se reversa con cambios en resultados.

(ii) Deterioro mutuos hipotecarios propios

La Compañía constituye una provisión por deterioro de mutuos, esta se determina en función del número de dividendos vencidos e impagos, del valor de la garantía y del saldo insoluto de la deuda de cada mutuo hipotecario considerado en forma individual. La provisión se determina de acuerdo a las instrucciones impartidas en la Circular N° 1806 y en el número 5.2 del Título II, de la NCG N° 311 y sus modificaciones.

iii) Activos no financieros

El valor libros de los activos no financieros de la Sociedad, excluyendo los impuestos diferidos, se revisa en cada fecha de balance para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor libros de un activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor y su valor razonable, menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros emitidos a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que pueda tener en el activo o la unidad generadora de efectivo. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. En relación a los activos no financieros que se encontrasen deteriorados, las pérdidas por deterioro se reversan sólo en la medida que el valor libros del activo no excede el valor libros que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no hubiese sido reconocida ninguna pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no posee este tipo de activos sujeto a deterioro.

3.7) Otros activos no financieros

Se clasifican en este rubro, todas aquellas partidas de activos corrientes como seguros anticipados, otros gastos pagados por anticipado, cuentas por cobrar por recuperación de gastos, por proceso de inscripción de mutuos hipotecarios endosables entre otras.

3.8) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Estos activos se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdida de deterioro del valor, según Circular N° 2143 y modificaciones posteriores de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Bajo este rubro se presentan las cuentas por cobrar a terceros, que provengan de: los dividendos en mora, cuyos montos fueron pagados (garantizados) a las compañías cesionarias de los créditos hipotecarios y las comisiones facturadas a las compañías aseguradoras de las garantías hipotecarias, de acuerdo con lo convenido en los contratos de administración y recaudación vigentes. Adicionalmente, se presentan los documentos por cobrar respecto del otorgamiento y perfeccionamiento de los mutuos hipotecarios a terceros.

3.9) Propiedades, planta y equipo

Los bienes de Propiedad, planta y equipo son registrados al costo, excluyendo los costos de mantención periódica, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioros de valor.

3.10) Propiedad de Inversión

La Sociedad al 31 de Diciembre de 2015 no presenta Propiedades de Inversión.

3.11) Activos Intangibles

3.11.1) Programas informáticos

Los activos intangibles corresponden a software y licencias de programas informáticos adquiridos a terceros y se contabilizan al costo neto de amortización. Estos activos intangibles se amortizan linealmente durante la vida útil estimada para cada activo.

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gastos cuando se incurre en ellos.

3.11.2) Marcas comerciales y licencias

Las marcas comerciales y licencias adquiridas se contabilizan al costo neto de amortización

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no posee activos clasificados de esta categoría.

3.11.3) Gastos de investigación y desarrollo

Los gastos de investigación y desarrollo se registran en la medida que se pueda asegurar su viabilidad técnica y demostrar que es posible beneficio económico en el futuro.

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no posee activos clasificados de esta categoría.

3.12) Plusvalía

La plusvalía que surge durante la adquisición de subsidiarias y negocios conjuntos se incluyen en los activos intangibles.

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no posee activos clasificados de esta categoría.

3.13) Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Durante el ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio de que algún activo pudiera haberse deteriorado. En caso de que exista algún indicio de deterioro, se realizará una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que generan entradas de efectivo independientes.

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no posee este tipo de activos sujeto a deterioro.

3.14) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valorizan al menor entre su valor libro o su valor razonable menos costo de venta, suspendiendo su depreciación. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen contra los resultados del período. Cuando se produce una recuperación de valor, éste se reversa hasta un monto máximo igual al de las pérdidas por deterioro reconocidas anteriormente.

3.15) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

a) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se contabiliza sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

b) Impuestos Diferidos

El impuesto a las ganancias registrado en el estado de resultados integrales del ejercicio comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto a la renta se reconoce directamente en el estado de resultados, excepto por el relacionado con aquellas partidas que se reconocen directamente en patrimonio. El impuesto a la renta corriente es el impuesto esperado por pagar para el ejercicio, calculado usando las tasas vigentes a la fecha del balance.

El impuesto diferido es calculado considerando las diferencias entre el valor libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y los montos usados para propósitos tributarios. Los impuestos diferidos son valorizados a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando son reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha de balance.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son ajustados si existe un derecho legal exigible de ajustar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo. Un activo por impuesto diferido se reconoce solo hasta el punto en que es probable que éste genere futuras utilidades. Los activos por impuesto diferido se reducen hasta el punto en que ya no es probable que se realice el beneficio relacionado.

Un activo por impuestos diferidos es reconocido por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles contra las que pueden ser utilizadas.

Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Los impuestos diferidos originados por diferencia temporaria y otros eventos que crean diferencia entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registra de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12 “impuestos a las ganancias”.

Los impuestos diferidos han sido ajustados a las nuevas tasas de impuesto a la renta de primera categoría, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 20.780 publicada el 29 de Septiembre de 2014.

Esta norma señala que para el año 2014 la tasa de impuesto de primera categoría sube a 21%, el año comercial 2015 la tasa será de 22,5%, el año 2016 de 24%, y a contar del año 2017 la tasa de impuesto será de 25% para contribuyentes que tributen bajo el Sistema de Renta Atribuida. Sin embargo, quienes tributen bajo el Sistema Integrado Parcial, soportarán una tasa del 25,5% durante el año 2017 y a contar del año 2018 tributarán con tasa del 27%.

En caso de no ejercer la opción anterior, la ley establece que las sociedades anónimas quedarán sometidas al régimen con imputación parcial de crédito por impuesto a la primera categoría denominada Sistema Integrado Parcial(SIP) con tasas del 25,5% en 2017, y el 27% en 2018 y siguientes.

La emisión del Oficio Circular N° 856 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros , el 17 de Octubre de 2014, representa una excepción en la aplicación de NIC 12 "Impuestos a las Ganancias", ya que en dicho Oficio Circular se establece que las diferencias en pasivos y activos 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 N° 20.780, deben contabilizarse en el ejercicio respectivo contra Patrimonio.

3.16) Beneficios a los empleados

Se presentan las cuentas por pagar a los empleados por beneficios pactados a corto plazo.

3.16.1) Vacaciones del personal

El costo de las vacaciones del personal es reconocido como gastos en los estados financieros sobre la base devengada.

3.16.2) Compensaciones basadas en acciones

La Sociedad no tiene acuerdos de compensaciones con sus trabajadores, basadas en acciones u otro beneficio.

3.16.3) Beneficios post empleo y otros beneficios de largo plazo

La Sociedad no tiene pactado con su personal el pago de indemnizaciones por años de servicio u otros beneficios.

3.17) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se registrarán inicialmente costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

3.18) Otros pasivos financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente, a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

3.19) Provisiones

Corresponden a saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse desembolsos futuros estimables. Los estados financieros de Hipotecaria Security Principal S.A., recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que pagar la obligación es mayor que probable.

3.19.1) Provisión por Prepagos

El monto que se presenta en el rubro Provisión de Prepago ha sido determinado de acuerdo con lo dispuesto en la Circular N° 1806 de la Superintendencia de Valores y Seguros y sus modificaciones posteriores.

3.19.2) Provisión de Incobrabilidad

La determinación de provisión de Incobrabilidad, se determina de acuerdo a lo dispuesto en la Circular N° 1806 de la Superintendencia de Valores y Seguros y sus modificaciones posteriores.

3.20) Capital emitido

El capital social de Hipotecaria Security Principal S.A. emitido al 31 de Diciembre de 2015 asciende a M\$ 3.128.359.

3.21) Distribución de dividendos

La Compañía no ha realizado distribución de dividendos por el ejercicio 2015.

3.22) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses de mutuos son reconocidos en el estado de resultado usando el método de interés efectivo. La tasa de interés efectivo es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivos por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (cuando sea adecuado en un período más corto) con el valor neto en libros del activo financiero. Para calcular la tasa de interés efectivo, se estima los flujos de interés efectivo, teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras.

El cálculo de la tasa de interés efectivo incluye todas las comisiones y otros costos que forman parte integral de la tasa de interés efectivo.

Los ingresos por comisiones son reconocidos en base devengada en relación la prestación de servicios de recaudación, administración y prepagos de mutuos hipotecarios endosados o por cuenta de.

La utilidad en los endosos de mutuos hipotecarios, es la diferencia entre la tasa de emisión del mutuo y la tasa de endoso.

La Sociedad presenta bajo el rubro Ingresos de actividades ordinarias, el resultado por endoso de mutuos hipotecario, los ingresos por administración de cartera de mutuos endosada y los ingresos por prepagos y alzamientos. Además, se incluyen en este rubro los intereses por los primeros dividendos generados de aquellos mutuos hipotecarios que al cierre del período no han sido endosados, los que se registran sobre base devengada.

Se incluye también en este rubro el reconocimiento al valor justo de los mutuos otorgados para negociar, cuyo valor justo corresponde al valor de venta pactado con la Compañía de seguros inversionista.

3.23) Costo de ventas

Los costos de venta son reconocidos sobre la base devengada. Se presentan en este rubro los gastos por remuneraciones del personal relacionadas directamente con las actividades de otorgamiento, endoso y administración de carteras, los gastos por recaudación de dividendos, pérdidas ocasionadas por la provisión de prepagos, prima de póliza del seguro de garantía y otros costos de ventas que

provenzan de las actividades del giro, como honorarios, gastos por tasaciones, estudios de títulos, escrituraciones, etc.

3.24) Arrendamientos

La Sociedad no presenta saldos al 31 de diciembre de 2015 por este concepto

NOTA 4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los conceptos relativos a Políticas contables significativas, están incluidos en Nota 3. Resumen de Principales Políticas Contables.

a) Determinación de valor razonable de Mutuos Hipotecarios endosables

Los Mutuos Hipotecarios endosables otorgados para negociar, se valorizan al valor justo, cuyo valor corresponde al precio de venta pactado con la Compañía de Seguros Inversionista al momento de la aprobación. El ajuste entre el costo y el valor justo se reconoce con efecto en resultados.

b) Las pérdidas de deterioro de determinados activos

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros, Hipotecaria Security Principal S.A., revisa el valor libro de sus activos sujetos a deterioro (si los hubiere) para determinar si existen indicios de que dichos activos puedan registrar una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el valor recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el eventual monto de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera).

NOTA 5 TRANSICION A LAS NUEVAS NORMAS

5.1 Base de la transición a las Nuevas Normas

5.1.1 Aplicación de NIIF 1

La sociedad aplicó las NIC o NIIF vigentes a la fecha de presentación de los estados financieros al 31.12.2015 y 01 de Enero de 2015. Todos los ajustes resultantes de la transición a las NIIF fueron reconocidos directamente en el Patrimonio de la Sociedad.

5.2 Conciliación entre Nuevas Normas y los principios contables chilenos

La conciliación presentada a continuación muestra la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en las Sociedad.

La conciliación para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 proporciona el impacto de la transición con el siguiente detalle de los principales ajustes al Patrimonio Neto.

Resumen de la conciliación del patrimonio neto al 01 de Enero de 2015:

	Nota (*)	Al 01-01-2015 M\$
Total patrimonio neto según principios contables chilenos		3.017.704
Ajuste de impuestos diferidos	(1)	24.910
Ajuste de cuentas por cobrar	(2)	(110.713)
Total patrimonio neto según NIIF		2.931.901

(1) Impuestos diferidos

Se ha reconocido el impuesto diferido relacionado a los ajustes de primera adopción de acuerdo a IFRS.

(2) Ajuste de cuentas por cobrar

Se ha eliminado el efecto de deterioro de las cuentas por cobrar.

NOTA 6 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

6.1 Factores de Riesgo Financiero.

La presente nota revela las principales políticas, criterios y procedimientos de gestión de riesgo desarrollados por Hipotecaria Security Principal S.A. Adicionalmente como filial perteneciente al Grupo Security, la Compañía se adhiere al Modelo de Gestión Integral de Riesgos, con el objetivo de minimizar potenciales pérdidas inherentes al negocio financiero. El modelo permite identificar los riesgos más importantes de la Compañía en forma dinámica, orientando adecuadamente la inversión mitigatoria necesaria, permitiendo una administración coherente con las exigencias regulatorias, con un modelo de gobernabilidad integral, consistente y sinérgico, tomando en cuenta los objetivos estratégicos, operacionales, financieros y de cumplimiento.

Por otro lado, la Compañía dispone de una estructura organizacional que permite asignar y controlar el cumplimiento de los objetivos estratégicos, esto es mediante la definición de funciones o áreas de negocio y apoyo, las cuales cuentan con objetivos claramente definidos, con recursos adecuados para la consecución de sus metas, considerando una apropiada segregación de funciones y un adecuado ambiente de control interno.

Los instrumentos financieros y sus respectivas categorías que introducen riesgos financieros a la entidad son los siguientes:

	31-12-2015	
	Valor justo M\$	Costo amortizado M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	1.025.887
Otros activos financieros	28.758.944	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	1.027.517
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	25.005
Total Activos Financieros	28.758.944	2.078.409
Préstamos bancarios (L/C)	-	627.854
Obligaciones con el público	-	-
Obligaciones por arrendamiento financiero	-	-
Instrumentos derivados	-	-
Pasivos de cobertura	-	-
Total otros pasivos financieros	-	627.854
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	23.646.709	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.276.795	-
Total Pasivos financieros	26.923.504	627.854

6.2 Riesgos financieros

Riesgo de Crédito:

Potencial exposición a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de una contraparte, de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio.

La compañía cuenta con Políticas de riesgo para la evaluación y aceptación en el otorgamiento de créditos las cuales han sido definidas y aprobadas por la alta Dirección y que además están de acuerdo con las políticas de crédito definidas por las compañías de seguros inversionistas. Todos los créditos otorgados por la Compañía fueron aprobados por los inversionistas correspondientes (Comités de Riesgo u otros). Una vez perfeccionado el mutuo hipotecario, lo cual ocurre una vez que el bien raíz es inscrito debidamente en el Conservador de Bienes Raíces, éste es endosado al Acreedor con lo cual la Sociedad traspasa todos los riesgos

Riesgo de Liquidez

Incapacidad de la Compañía para obtener los fondos necesarios para asumir el flujo de pago de sus obligaciones, sin incurrir en significativas pérdidas.

Al respecto, nuestra Política busca asegurar que en todo momento se contará con los recursos líquidos necesarios para afrontar los compromisos asumidos. Para esto, se identifican las principales fuentes de riesgo -tanto internas como externas- que enfrenta la Compañía, y en base a ello se construyen y determinan los flujos de pago.

Riesgo de Mercado

Potencial pérdida causada por cambios en los precios de mercado, sean estos de origen accionario, inflacionario, de tasas de interés o cambiario.

En este contexto, nuestra Política ha establecido que el principal riesgo corresponde a tasa de interés que podrían llevar a un probable prepago del crédito administrado con el correspondiente reconocimiento del costo por prepago correspondiente.

Riesgo de Prepago

La NIC 39 establece los principios para el reconocimiento y la valoración de los activos financieros y pasivos financieros, así como de algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras y en ésta se indica que una entidad reconocerá inicialmente un activo o un pasivo financiero en su balance cuando, y sólo cuando, se convierta en parte obligada; según las cláusulas contractuales del instrumento en cuestión.

De acuerdo a lo anterior, si bien se establece en los Contratos de Administración la obligación o condiciones para efectuar la recompra de mutuos, esto sólo será necesario en los casos que el cliente realice el prepago total. Por ende, nuestra obligación sólo se reduce a reconocer el costo del valor presente de los flujos restantes; es decir, la Provisión de Prepagos según Circular N° 1.806 de la SVS.

Riesgo derivados de los contratos de Administración

Todos los mutuos hipotecarios otorgados por nuestra Sociedad son registrados por el periodo mientras se perfecciona la operación de crédito. Este período de transitoriedad se define como el tiempo que media entre la firma de la escritura y la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Una vez perfeccionado el mutuo hipotecario, lo cual ocurre una vez que el bien raíz es inscrito debidamente en el Conservador de Bienes Raíces, éste es endosado a un Acreedor con lo cual la Sociedad traspasa todos los riesgos significativos.

El endoso se materializa con el timbre de endoso en la escritura correspondiente.

En base a este planteamiento y conforme a los contratos vigentes que mantiene la Compañía, los principales riesgos que asume corresponden a:

- a) Riesgo de prepago
- b) Riesgo de mora

Riesgo de prepago

Si bien se establece en los Contratos de Administración la obligación o condiciones para efectuar la recompra de mutuos, esto sólo será necesario en los casos que el cliente realice el prepago total. Por ende, nuestra obligación sólo se reduce a reconocer el costo del valor presente de los flujos restantes; es decir, la Provisión de Prepagos según Circular N° 1.806 de la SVS.

Riesgo de mora

En los contratos de administración de algunos Inversionistas, se establece una cláusula que indica que la Compañía debe financiar hasta 3 dividendos en caso de mora por parte del cliente (Dividendos Garantizados). Sin embargo, aún cuando existe esta obligación, en el mismo contrato de administración se establece en la cláusula de Cobranza Judicial, que una vez iniciada la etapa de Cobranza Judicial, se debe deducir o solicitar la devolución de dichos dividendos garantizados.

En la práctica esto significa que los dividendos garantizados, no son un costo para la Compañía y que el único objetivo es asegurar flujo oportuno al inversionista, que al momento de ser desembolsado se transforma en un activo como una cuenta por cobrar que posteriormente será recuperado por dos vías:

- i) pago por parte del cliente, o
- ii) cobranza realizada al inversionista, una vez que el remate se ha llevado a cabo y el inversionista nos instruye dar de baja el mutuo de nuestra administración.

NOTA 7 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

- **Hipótesis utilizadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.**

Los Mutuos Hipotecarios endosables otorgados para negociar, se valorizan al valor justo, cuyo valor se determina en base al precio de venta pactado con la Compañía de Seguros Inversionista al momento de la aprobación. El ajuste entre el costo y el valor justo se reconoce con efecto en resultados.

- **Estimación de deterioro de las cuentas por cobrar.**

Para determinar el deterioro de los activos financieros se han aplicado los criterios generales establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera y normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Las Normas Internacionales de Información Financiera basan sus modelos de deterioro en evidencia objetiva ocurrida después del reconocimiento inicial del activo.

En caso de existir cartera de mutuos hipotecarios propios, el modelo a aplicar corresponde al establecido en la Circular N° 1806 y en la Norma de Carácter General N° 311, emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, que establece que se determinará una provisión en función del número de dividendos vencidos e impagos, del valor de la garantía y del saldo insoluto de la deuda de cada mutuos hipotecario considerado en forma individual.

- **Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.**

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,

De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 20.780 publicada el 29 de Septiembre de 2014, esta norma señala que para el año 2014 la tasa de impuesto de primera categoría sube a 21%, el año comercial 2015 la tasa será de 22,5%, el año 2016 de 24%, y a contar del año 2017 la tasa de impuesto será de 25% para contribuyentes que tributen bajo el Sistema de Renta Atribuida. Sin embargo, quienes tributen bajo el Sistema Integrado Parcial, soportarán una tasa del 25,5% durante el año 2017 y a contar del año 2018 tributarán con tasa del 27%.

En caso de no ejercer la opción anterior, la ley establece que las sociedades anónimas quedarán sometidas al régimen con imputación parcial de crédito por impuesto a la primera categoría denominada Sistema Integrado Parcial(SIP) con tasas del 25,5% en 2017, y el 27% en 2018 y siguientes.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen considerando la probabilidad de que la Sociedad podrá hacer efectivos dichos activos.

NOTA 8 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

8.1) Efectivo y equivalente al efectivo

	31-12-2015	01-01-2015
	M\$	M\$
Efectivo en caja	18.538	120.837
Bancos	931.079	1.040.495
Overnight	-	-
Total efectivo	949.617	1.161.332
Equivalente efectivo	-	-
Depósitos a plazo	-	-
Fondos Mutuos	76.271	-
Acciones	-	-
Otros efectivos equivalente	-	-
Total equivalente al efectivo	76.271	-
Total efectivo y equivalente al efectivo	1.025.888	1.161.332

8.2) Saldos por tipo de Moneda

Cuenta	Monedas	31-12-2015	01-01-2015
Efectivo en caja	Pesos Chilenos	18.538	120.837
	Dólares estadounidenses	-	-
	Otras Monedas	-	-
Bancos	Pesos Chilenos	931.079	1.040.495
	Dólares estadounidenses	-	-
	Otras Monedas	-	-
Overnight	Pesos Chilenos	-	-
	Dólares estadounidenses	-	-
	Otras Monedas	-	-
Equivalente efectivo	Pesos Chilenos	76.271	-
	Dólares estadounidenses	-	-
	Otras Monedas	-	-
Depósitos a plazo	Pesos Chilenos	-	-
	Dólares estadounidenses	-	-
	Otras Monedas	-	-
Fondos Mutuos	Pesos Chilenos	-	-
	Dólares estadounidenses	-	-
	Otras Monedas	-	-
Acciones	Pesos Chilenos	-	-
	Dólares estadounidenses	-	-
	Otras Monedas	-	-
Otros efectivos equivalente	Pesos Chilenos	-	-
	Dólares estadounidenses	-	-
	Otras Monedas	-	-
Total		1.025.888	1.161.332

8.3) No se presentan inversiones en depósitos a plazo al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015.

NOTA 9 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

9.1) Detalle de otros activos financieros

El detalle de los otros activos financieros al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015 es el siguiente:

Código de Cuenta	Concepto	31-12-2015 M\$	01-01-2015 M\$
5.10.07.01	Mutuos hipotecarios otorgados para negociar	28.758.944	17.242.747
5.10.07.02	Mutuos hipotecarios otorgados, entregados en garantía	-	-
5.10.07.03	Otros activos financieros	-	-
Total		28.758.944	17.242.747

9.2) Instrumentos derivados

La Sociedad no presenta saldos por instrumentos derivados al cierre de ambos períodos

NOTA 10 IMPUESTO A LAS GANACIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

10.1 Activos por impuestos corrientes

	31-12-2015 M\$	01-01-2015 M\$
Impuesto por recuperar año anterior	87.147	106.934
Impuesto en reclamo	-	-
Créditos por impuestos de subsidiarias	-	-
Pagos provisionales mensuales	23.445	27.985
Pago provisional utilidades absorbidas	99.042	52.655
Otros créditos	-	-
Total	209.634	187.574

10.2 Pasivos por impuestos corrientes

	31-12-2015 M\$	01-01-2015 M\$
Impuesto a la renta primera categoría		
Pago provisional mensual por pagar	2.806	1.668
Impuesto Unico Art. N°21	14.120	10.166
Impuesto ganancia mínima presunta		
Otros (*)	2.858	2.131
Total	19.784	13.965

(*) En el ítems Otros se clasifica el impuesto de retención de segunda categoría

10.3 Gasto por impuesto a las ganancias

A continuación se detalla el gasto por impuesto a la renta e impuestos diferidos 31 de diciembre de 2015:

	31-12-2015 M\$
Gasto por impuesto corriente a las ganancias	-
Gasto por impuesto corriente	-
Ajuste al impuesto corriente del ejercicio anterior	-
Otros Gastos por impuesto Corriente	5.332
Gasto por impuesto corriente, neto ,total	-
Gasto por impuesto diferido a las ganancias	-
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	(41.064)
Reducciones (aumentos) de valor de activos por impuestos durante la evaluación de su utilidad	-
Gastos por impuestos diferidos, neto, total	(35.732)
Gasto por impuesto a las ganancias	(35.732)

Detalle de la composición del gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias:

	31-12-2015 M\$
Gastos por impuestos corrientes, netos, extranjero	-
Gastos por impuestos corrientes, netos, nacional	-
Gastos por impuestos corrientes, netos, total	-
Gastos por impuestos diferidos, netos, extranjero	-
Gastos por impuestos diferidos, netos, nacional	(35.732)
Gastos por impuestos diferidos, neto, total	(35.732)
Gasto por impuesto a las ganancias	(35.732)

10.4 Tasa efectiva

A continuación se detalla la conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva:

	31-12-2015 M\$	Tasa efectiva
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(87.491)	22,5%
Efecto impositivo por cambio de tasa legal	-	-
Efecto impositivo de tasas en otras jurisdicciones	-	-
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	-	-
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	-	-
Otros incrementos (disminuciones) en cargo por impuestos legales	51.759	13,31%
Total ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(35.732)	9,19%
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(35.732)	9,19%

10.5 Activos y pasivos por impuestos diferidos

A continuación se presentan los saldos de activo y pasivo por impuestos diferidos al cierre de cada período:

Detalle	Saldo al 31-12-2015	Saldo al 01-01-2015
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos		
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	-	-
Beneficios al personal y otros gastos no tributarios	14.208	13.156
Provisión por deterioro de inventarios	-	-
Indemnización por años de servicio	-	-
Contratos de derivados	-	-
Amortización intangibles	-	-
Otros activos	119.801	150.608
Depreciación de activos fijos	74.044	221.982
Pérdidas tributarias	-	-
Total activos por impuestos diferidos	208.053	385.746
Pasivos por impuestos diferidos		
Depreciación de activos fijos	(140.290)	(290.403)
Amortización de software	(1.764)	(5.133)
Gastos de operación	-	-
Contratos de derivados	-	-
Intangibles	-	-
Terrenos	-	-
Otros pasivos	(44.248)	(27.395)
Total pasivos por impuestos diferidos	(186.302)	(322.931)
Total neto Activo (Pasivo)	21.751	62.815

NOTA 11 ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICION CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA O COMO MANTENIDOS PARA DISTRIBUIR A LOS PROPIETARIOS

Al 31 de Diciembre de 2015, no se presenta saldo por este concepto. El saldo de este rubro al 01 de enero de 2015 es de M\$ 35.723, el cual corresponde a propiedad adjudicada en remate sobre Operación Mutuo Hipotecario Recomprado (Propiedad Belisario Prats). Con fecha 30 de septiembre de 2015 la propiedad fue vendida en M\$ 30.229, lo que significó reconocer una pérdida en venta por M\$ 5.424 que se encuentra reflejada en el estado de resultados.

NOTA 12 CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

12.1 Cuentas por cobrar entidades relacionadas

El saldo de cuentas por cobrar al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

RUT	Sociedad	Código de Cuenta	Descripción de la transacción	Plazo de transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2015	01-01-20015
							M\$	M\$
		5.10.04.01	Mutuos hipotecarios otorgados a entidades relacionadas				-	-
		5.10.04.02	Por mutuos hipotecarios endosados a entidades relacionadas				-	-
96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	5.10.04.03	Comisión por administración de carteras de entidades relacionadas	30 días	Relación por Administración	Pesos	3.422	3.422
99.301.000-6	Seguros de Vida Security Previsión S.A.			30 días	Accionista	Pesos	9.861	9.861
		5.10.04.04	Otras cuentas por cobrar a entidades relacionadas			Pesos	11.722	7.278
Total							25.005	20.561

Apertura de Cuenta		* Otras cuentas por cobrar a entidades relacionadas					
RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2015	01-01-2015
						M\$	M\$
		Otras comisiones	-	-	-	-	-
		Asesorías	-	-	-	-	-
		Préstamos en cuenta corriente	-	-	-	-	-
96.588.080-1	Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A	Endosos pagados por cuenta de inversionistas EERR	-	Relación por Administración	Pesos	7.208	208
99.301.000-6	Seguros de Vida Security Previsión S.A.		-	Accionista	Pesos	208	5.024
96.588.080-1	Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A	Primas de seguros	-	Relación por Administración	Pesos	424	1.133
99.301.000-6	Seguros de Vida Security Previsión S.A.		-	Accionista	Pesos	3.808	430
96.588.080-1	Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A	Otras Cuentas por Cobrar EERR Principal	-	Relación por Administración	Pesos	74	483
Total						11.722	7.278

12.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

El saldo de cuentas por pagar al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

Sociedad	Código de Cuenta	Descripción de la transacción	Plazo de transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2015	01-01-2015
						M\$	M\$
Seguros de Vida Security Previsión S.A.	5.21.01.01	Dividendos recaudados por pagar a entidades relacionadas	30 días	Accionista	Pesos	184.896	115.039
Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.			30 días	Relación por Administración	Pesos	433.879	311.542
Seguros de Vida Security Previsión S.A.	5.21.01.02	Prepagos de mutuos hipotecarios por pagar a entidades relacionadas	30 días	Accionista	Pesos	535.138	556.694
Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.			30 días	Relación por Administración	Pesos	2.087.794	1.101.443
	5.21.01.03	Otros cuentas por pagar a entidades relacionadas			Pesos	35.088	199.793
						3.276.795	2.284.511

Apertura de Cuenta		* Otros cuentas por pagar a entidades relacionadas				31-12-2015	01-01-2015
RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
99.301.00-6	Seguros Vida Security Prevision S.A.	Recaudación de primas de seguros	30 Dias	Accionista	Pesos	1.947	179.426
96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.		30 Dias	Relación por Administración	Pesos	3.833	4.630
99.301.00-6	Seguros Vida Security Prevision S.A.	Interes por Mora por Pagar	30 Dias	Accionista	Pesos	221	276
96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.		30 Dias	Relación por Administración	Pesos	831	383
77.461.880-5	Inversiones Invest Security	Servicios Corporativos	30 Dias	Relación por Administración	Pesos	7.796	8.127
96.905.260-1	Cápital S.A.	Servicios Corporativos	30 Dias	Relación por Administración	Pesos	16.853	-
96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Otros	30 Dias	Relación por Administración	Pesos	2.910	1.556
96.683.120-0	Cia. De Seguros Generales PentaSecurity S.A.		30 Dias	Relación por Administración	Pesos	697	5.395
Total						35.088	199.793

El detalle de los dividendos recaudados por pagar a entidades relacionadas al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015 son los siguientes:

31-12-2015

Concepto	De Entidades Relacionadas		
	Capital	Intereses	Seguros
	M\$	M\$	M\$
menor a 30 días	311.527	307.248	-
entre 30 y 90 días	-	-	-
mayor a 90 días	-	-	-
Total	311.527	307.248	-

01-01-2015

Concepto	De Entidades Relacionadas		
	Capital	Intereses	Seguros
	M\$	M\$	M\$
menor a 30 días	161.007	252.301	13.273
entre 30 y 90 días	-	-	-
mayor a 90 días	-	-	-
Total	161.007	252.301	13.273

12.3 Transacciones con relacionadas y su efecto en resultados

Se detalla a continuación, las transacciones con empresas relacionadas descritas en 12.1 y 12.2

Sociedad	Naturaleza de la relacion	Descripción de la transaccion	Moneda	Pais de Origen	31-12-2015	Efecto en resultado cargo(abono)
					M\$	
Seguros de Vida Security Previsión S.A.	Accionista	Venta de mutuos hipotecarios	Pesos	Chile	36.393.332	(660.265)
Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A.	Relación por Administración	Venta de mutuos hipotecarios	Pesos	Chile	57.001.200	(1.014.532)
Seguros de Vida Security Previsión S.A.	Accionista	Administración cartera	Pesos	Chile	(138.395)	(138.395)
Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A.	Relación por Administración	Administración cartera	Pesos	Chile	(367.838)	(367.838)
Seguros de Vida Security Previsión S.A.	Accionista	Costo Prepago	Pesos	Chile	17.385.608	252.597
Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A.	Relación por Administración	Costo Prepago	Pesos	Chile	42.626.782	681.014
Capital S.A.	Relación por Administración	Servicios Corporativos	Pesos	Chile	256.175	256.175

12.4 Directorio y administración superior de la Sociedad

Los integrantes del Directorio al 31-12-2015 son los siguientes:

Directorio de la Compañía	Cargo	Profesión
Francisco Silva Silva	Presidente Directorio	Ingeniero Civil
Renato Peñafiel Muñoz	Director Hipotecaria Security Principal S.A.	Ingeniero Civil
Alejandro Alzerreca Luna	Director Hipotecaria Security Principal S.A.	Licenciado en Ciencias Económicas
Rodrigo González Oteiza	Director Hipotecaria Security Principal S.A.	Ingeniero Civil
Martín Mujica Ossandón	Director Hipotecaria Security Principal S.A.	Ingeniero Civil

La Administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 se compone como sigue:

Administración Superior	Cargo	Profesión
Máximo Silva Irrázaval	Gerente General	Ingeniero Comercial
Oriana Hidalgo Bustamante	Gerente de Administración y Finanzas	Contador Auditor
Felipe Pérez Germain	Gerente Comercial	Ingeniero Comercial

12.5 Remuneración del directorio y la administración superior

En el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2015, el Directorio no ha percibido honorarios.

La Compañía aplica el criterio de incentivos a sus ejecutivos en base a los resultados obtenidos en el ejercicio.

12.6 Dieta de Directores

Los Directores de la Compañía no han percibido dietas.

NOTA 13 OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos No Financieros es el siguiente:

Concepto	Saldo al 31-12-2015	Saldo al 01-01-2015
	M\$	M\$
Remante IVA CF por recuperar	-	-
Arriendos anticipados	-	-
Seguros anticipados	2.889	-
Cuentas por cobrar por gastos de inscripción de mutuos hipotecarios endosables	-	-
Gastos anticipados	22.917	8.331
Otros	-	-
TOTAL	25.806	8.331

NOTA 14 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

14.1 El detalle de este rubro al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015 es el siguiente:

Código de Cuenta	Concepto	31-12-2015 M\$	01-01-2015 M\$
5.10.06.01	Mutuos hipotecarios otorgados de cartera propia	-	-
5.10.06.02	Cuentas por cobrar por endoso de mutuos hipotecarios	-	-
5.10.06.03	Comisión por administración de carteras	20.468	24.209
5.10.06.04	* Documentos y otras cuentas por cobrar	1.007.049	1.248.441
Total		1.027.517	1.272.650

	31-12-2015 M\$	01-01-2015 M\$
Otras cuentas por cobrar a compañías de seguros	4.351	32.254
Dividendos garantizados por cobrar	201.775	146.747
Mutuos recomprados en proceso de alzamiento	634.817	905.667
Documentos por cobrar	12.980	18.760
Deudores varios	73.738	73.951
Préstamos al personal	24.813	29.918
Otros	54.575	41.144
Total	1.007.049	1.248.441

14.2 La antigüedad de los deudores comerciales al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015 es la siguiente:

31-12-2015

Código de Cuenta	Concepto	Con vencimiento entre (meses)						Total
		0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
5.10.06.01	Mutuos hipotecarios otorgados de cartera propia	-	-	-	-	-	-	-
5.10.06.02	Cuentas por cobrar por endoso de mutuos hipotecarios	-	-	-	-	-	-	-
5.10.06.03	Comisión por administración de carteras	1.411	-	-	-	19.057	-	20.468
5.10.06.04	Documentos y otras cuentas por cobrar	393.632	469.068	21.828	19.183	65.210	38.128	1.007.049
Total		395.043	469.068	21.828	19.183	84.267	38.128	1.027.517

	Con vencimiento entre (meses)						
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
*Apertura de Cuenta: "Documentos y otras cuentas por cobrar"							
Gastos operacionales por cobrar	-	-	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar a compañías de seguro	-	-	-	-	-	-	-
Primas de Seguros por cobrar	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos garantizados por cobrar	102.566	28.852	4.975	18.003	15.659	31.720	201.775
Mutuos recomprados en proceso de alzamiento	236.958	397.859	-	-	-	-	634.817
Documentos por cobrar	10.334	17.686	8.937			6.408	43.365
Deudores Varios	18.237	1.839	7.916	1.180	44.566		73.738
Préstamos al Personal	11.902	11.937			974		24.813
Otros	13.635	10.895			4.011		28.541
Total	393.632	469.068	21.828	19.183	65.210	38.128	1.007.049

01-01-2015

	Con vencimiento entre (meses)						Total
	0 y 1	1 y 2	2 y 3	3 y 6	6 y 12	más de 12	
*Apertura de Cuenta: "Documentos y otras cuentas por cobrar"	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos operacionales por cobrar	-	-	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar a compañías de seguros	1.400	-	25.597	-	5.257	-	32.254
Primas de seguros por cobrar	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos garantizados por cobrar	59.933	27.994	10.813	7.378	40.629	-	146.747
Mutuos recomprados en proceso de alzamiento	292.251	494.944	-	-	118.472	-	905.667
Documentos por cobrar	11.160	-	-	-	7.600	-	18.760
Deudores Varios	18.290	1.844	7.939	1.183	44.695	-	73.951
Préstamos al Personal	12.970	15.974	-	-	974	-	29.918
Otros	19.655	15.705	-	5.784	-	-	41.144
Total	415.659	556.461	44.349	14.345	217.627	-	1.248.441

14.3 Movimientos del deterioro

Al cierre de los Estados financieros, no se ha producido deterioro de valor de las cuentas por cobrar contabilizadas a costo amortizado.

Al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015 no se presentan saldos por provisión de incobrables.

14.4 Detalle los Mutuos Hipotecarios en el siguiente cuadro:

Al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015 la Sociedad no mantiene inversiones por este concepto.

15 INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015 la Sociedad no mantiene saldos por este concepto.

16 ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALIA

16.1 A continuación se detalla el movimiento de las principales clases de activos intangibles al 31 de diciembre de 2015.

31-12-2015

	Costo de desarrollo (neto)	Patentes, marcas y otros (neto)	Programas informáticos (neto)	Otros activos intangibles identificables (neto)	Total activos intangibles (neto)
Movimientos en activos intangibles identificables (presentación)	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial			81.406		81.406
Cambios	-	-	-	-	-
Adiciones por desarrollo interno	-	-	10.345	-	10.345
Adiciones	-	-			-
Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	-	-	-	-	-
Desapropiaciones				-	-
Transferencias a (desde) activos no corrientes grupos en enajenación mantenidos para la venta	-	-	-	-	-
Desapropiaciones mediante enajenación de negocios	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-
Amortización			(68.599)	-	(68.599)
Incrementos (disminuciones) por revaluación y por pérdidas por deterioro del valor (reversiones) reconocidos en el patrimonio neto	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por revaluación reconocido en patrimonio neto	-	-	-	-	-
Pérdida por deterioro reconocida en el patrimonio neto	-	-	-	-	-
Reversiones de deterioro de valor reconocidas en el patrimonio neto	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por revaluación reconocido en el estado de resultados	-	-	-	-	-
Pérdida por deterioro reconocida en el	-	-	-	-	-
Reversiones de deterioro de valor reconocidas en el estado de resultados	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) en el cambio de moneda extranjera	-	-	-	-	-
Otros incrementos (disminuciones)	-	-	-	-	-
Cambio total	-	-	(58.254)	-	(58.254)
Saldo final	-	-	23.152	-	23.152

16.2 A continuación se detalla la información por clases de activos intangibles:

	31-12-2015	01-01-2015	Saldo inicial periodo anterior
Clases de activos intangibles, neto	M\$	M\$	M\$
Activos intangibles, neto			
Activos intangibles de vida definida, neto	-	-	-
Activos intangibles de vida indefinida, neto	-	-	-
Activos intangibles identificables, neto	23.152	81.406	
Costos de desarrollo, neto	-	-	-
Patentes, marcas registradas y otros derechos, neto	-	-	-
Programas informáticos, neto	23.152	81.406	-
Otros activos intangibles identificables, neto	-	-	-

Clases de activos intangibles, bruto	31-12-2015	01-01-2015	Saldo inicial periodo anterior
	M\$	M\$	M\$
Activos intangibles, neto			
Activos intangibles de vida definida, neto	-	-	-
Activos intangibles de vida indefinida, neto	-	-	-
Activos intangibles identificables, neto	446.811	436.466	
Costos de desarrollo, neto	-	-	-
Patentes, marcas registradas y otros derechos, neto	-	-	-
Programas informáticos, neto	446.811	436.466	-
Otros activos intangibles identificables, neto	-	-	-

Clases de amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles	31-12-2015 M\$	01-01-2015 M\$	Saldo inicial periodo anterior
	M\$	M\$	M\$
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles, total	(423.659)	(355.061)	
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles identificables	-	-	-
Amortización acumulada y deterioro del valor, costos de desarrollo	-	-	-
Amortización acumulada y deterioro del valor, patentes, marcas registradas y otros derechos	-	-	-
Amortización acumulada y deterioro del valor, programas informáticos	(423.659)	(355.061)	-
Amortización acumulada y deterioro del valor, otros activos intangibles identificables	-	-	-

17 PLUSVALIA

La Sociedad al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015, no presenta saldos por este concepto.

18 PROPIEDAD DE INVERSION

La Sociedad al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015, no presenta saldos por este concepto.

19 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

19.1 La composición de este rubro se presenta a continuación:

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto	31-12-2015	01-01-2015
(Presentación)	M\$	M\$
Construcción en Curso, Neto	-	-
Terrenos, Neto	-	-
Edificios Neto	-	-
Planta y Equipo, Neto	-	-
Equipamiento de Tecnologías de la Información, Neto	3.183	2.133
Instalaciones Fijas y Accesorios, Neto	238.394	308.569
Vehículos de Motor, Neto	-	-
Mejoras de Bienes Arrendados, Neto	-	-
Otras Propiedades, Planta y Equipo, Neto	-	-
Total Propiedades, Planta y Equipo, Neto	241.577	310.702

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	31-12-2015	01-01-2015
(Presentación)	M\$	M\$
Construcción en Curso, Bruto	-	-
Terrenos, Bruto	-	-
Edificios Bruto	-	-
Planta y Equipo, Bruto	-	-
Equipamiento de Tecnologías de la Información, Bruto	35.663	33.294
Instalaciones Fijas y Accesorios, Bruto	495.283	485.466
Vehículos de Motor, Bruto	-	-
Mejoras de Bienes Arrendados, Bruto	-	-
Otras Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	-	-
Total Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	530.946	518.760

Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo (Presentación)	31-12-2015	01-01-2015
	M\$	M\$
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Edificios	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Planta y Equipo	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Equipamiento de Tecnologías de la Información	32.480	31.161
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Instalaciones Fijas y Accesorios	256.889	176.897
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Vehículos de Motor	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Mejoras de los Bienes Arrendados	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Otros (*)	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Propiedades, Planta y Equipo, Total	289.369	208.058

19.2 Los movimientos del Activo Fijo se presentan a continuación:

31-12-2015

Período Actual	Construcción en Curso	Terrenos	Edificios, Neto	Planta y Equipos, Neto	Equipam. de Tecnol. de la Información, Neto	Fijas y Accesorios Neto Fijas y Accesorios, Neto	Vehículos de Motor, Neto	Mejoras de Bienes Arrendados Neto	Otras Planta y Equipo, Neto	Propiedades, Planta y Equipo, Neto
	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$
Saldo Inicial 01-01-2015					2.133	308.569				310.702
Cambios										
Adiciones					2.369	9.818				12.187
Adquisiciones Mediante Combinaciones de Negocios										
Desapropiaciones										
Transferencias a (desde) Activos No Corrientes y Grupos en Desapropiación Mantenedos para la Venta										
Transferencias a (desde) Propiedades de Inversión										
Desapropiaciones mediante Enajenación de Negocios										
Retiros										
Gasto por Depreciación					(1.319)	(79.993)				(81.312)
Incremento (Decremento) por Revaluación Reconocido en Patrimonio Neto										
Pérdida por Deterioro										
Reconocida en el Patrimonio Neto										
Reversiones de Deterioro de Valor Reconocidas en el Patrimonio Neto										
Incrementos (Decrementos) por Revaluación y por Pérdidas por Deterioro del Valor (Reversiones) Reconocido en el Patrimonio Neto										
Incremento (Decremento) por Revaluación Reconocido en el Estado de Resultados										
Pérdida por Deterioro										
Reconocida en el Estado de Resultados										
Reversiones de Deterioro de Valor Reconocidas en el Estado de Resultados										
Incremento (Decremento) en el Cambio de Moneda Extranjera										
Otros Incrementos (Decrementos) (*)										
Total cambios					1.050	(70.175)				(69.125)
Saldo Final al 31-12-2015					3.183	238.394				241.577

19.3 La Sociedad no posee terrenos ni construcciones.

19.4 Sin movimiento

19.5 El método utilizado para la depreciación se detalla a continuación

	Explicación de la tasa	Vida o tasa mínima	Vida o tasa máxima
Vida o tasa para:			
Edificios			
Planta y equipos			
Equipamiento de Tecnologías de la Información		3	5
Instalaciones Fijas y Accesorios		3	10
Vehículos de Motor			
Mejoras de Bienes Arrendados			
Otras Propiedades, Planta y Equipo			

19.6 Al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015:

- (i) No existen restricciones a la titularidad y propiedades, planta y equipo afectos como garantía.
- (ii) No se han reconocido gastos en el activo inmovilizado en curso.
- (iii) No se han recibido compensaciones de terceros por elementos de propiedades, planta y equipo que han sufrido pérdidas por deterioro de valor, se han perdido o abandonado y que están incluidas en el estado de resultados.

19.7 El valor de las propiedades plantas y equipos no han sufrido deterioro de sus valores 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015.

NOTA 20 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015 la Sociedad no presenta saldos por este concepto.

NOTA 21 CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

21.1 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este rubro es el siguiente:

Código de Cuenta	Concepto	31-12-2015	01-01-2015
		M\$	M\$
5.21.04.01	Dividendos recaudados por pagar a los acreedores	483.354	551.865
5.21.04.02	Primas de seguros recaudados por pagar a las compañías de seguros	26.286	5.495
5.21.04.03	Prepagos de mutuos hipotecarios por pagar a los acreedores	367.266	397.585
5.21.04.04	Mutuos hipotecarios por pagar a los vendedores de bienes raíces	21.743.638	12.418.211
5.21.04.05	Otras cuentas por pagar	1.026.167	560.378
Total		23.646.711	13.933.534

*Apertura de Cuenta: "Otras cuentas por pagar"	31-12-2015 M\$	01-01-2015 M\$
Proveedores	30.997	30.859
Honorarios	3.120	725
Dividendos garantizados por pagar	-	-
Garantías de arriendos recibidas	-	-
Anticipo Gastos Operacionales	169.138	102.247
Cheques/Vales Vista Caducados	10.642	110.932
Acreedores Varios	764.212	148.426
Seguros Financiados por Inversionistas	4.737	125.555
Interés Mora por Pagar	-	827
Cuentas por Pagar Varias	91	91
Sueldos por Pagar	-	78
Isapres por Pagar	5.829	5.621
A.F.P. por Pagar	12.877	12.020
I.N.P. por Pagar	737	623
Mutual por Pagar	726	683
CCAF por Pagar	76	16
Créditos y Leasing CCAF	833	640
Ingresos Anticipados	22.152	21.035
Otros (*)	-	-
Total	1.026.167	560.378

El detalle de los dividendos recaudados por pagar al 31 diciembre y al 1 de enero de 2015 son los siguientes:

31-12-2015

Concepto	De Terceros		
	Capital	Intereses	Seguros
	M\$	M\$	M\$
menor a 30 días	211.370	271.984	-
entre 30 y 90 días	-	-	-
mayor a 90 días	-	-	-
Total	211.370	271.984	-

01-01-2015

Concepto	De Terceros		
	Capital	Intereses	Seguros
	M\$	M\$	M\$
menor a 30 días	339.659	197.885	14.321
entre 30 y 90 días	-	-	-
mayor a 90 días	-	-	-
Total	339.659	197.885	14.321

21.2 Detalle de dividendos garantizados por pagar de terceros.

Al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015, no existen saldos por este concepto.

21.3 Detalle de los fondos por remesar a los vendedores de bienes raíces se presenta de acuerdo al siguiente cuadro:

31-12-2015

Vendedor	Morosidad en días	Mutuos otorgados a Personas Naturales						Mutuos otorgados a Persona Jurídica					
		Bienes raíces		Fines generales		Total		Bienes raíces		Fines generales		Total	
		N°	Monto M\$	N°	Monto M\$	N°	Monto M\$	N°	Monto M\$	N°	Monto M\$	N°	Monto M\$
Persona Natural	menor a 30	55	6.108.180	24	2.426.773	79	8.534.953	-	-	-	-	-	-
	entre 30 y	107	9.060.097	31	3.584.159	138	12.644.256	-	-	-	-	-	-
	mayor a 90	1	348	1	88.020	2	88.368	-	-	-	-	-	-
Persona Jurídica	menor a 30	-	-	-	-	-	-	2	130.754	-	-	2	130.754
	entre 30 y	-	-	-	-	-	-	2	285.406	-	-	2	285.406
	mayor a 90	-	-	-	-	-	-	-	-	1	59.901	1	59.901
Total		163	15.168.625	56	6.098.952	219	21.267.577	4	416.160	1	59.901	5	476.061

01-01-2015

Vendedor	Morosidad en días	Mutuos otorgados a Personas Naturales						Mutuos otorgados a Persona Jurídica					
		Bienes raíces		Fines generales		Total		Bienes raíces		Fines generales		Total	
		N°	Monto M\$	N°	Monto M\$	N°	Monto M\$	N°	Monto M\$	N°	Monto M\$	N°	Monto M\$
Vendedor N°1	menor a 30	60	4.937.498	3	372.932	63	5.310.430	-	-	-	-	-	-
	entre 30 y 90	82	5.963.365	-	-	82	5.963.365	-	-	-	-	-	-
	mayor a 90	5	29.729	-	-	5	29.729	-	-	-	-	-	-
Vendedor N°2	menor a 30	-	-	-	-	-	-	2	176.010	-	-	2	176.010
	entre 30 y 90	-	-	-	-	-	-	7	938.677	-	-	7	938.677
Total		147	10.930.592	3	372.932	150	11.303.524	9	1.114.687	-	-	9	1.114.687

22 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

22.1 La composición de este rubro se presenta en el siguiente cuadro al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015:

	31-12-2015	01-01-2015
	M\$	M\$
Obligaciones con banco	627.853	572.007
Obligaciones con el público	-	-
Otros Préstamos (leasing)	-	-
Otros pasivos financieros (CCS Resultado)	-	-
Otros pasivos financieros (derivados)	-	-
Obligaciones a la vista	-	-
Pasivos por cartera endosada no dada de baja	-	-
Otros obligaciones financieras (*)	-	-
Total Pasivos financieros	627.853	572.007

22.2 En el siguiente cuadro se presenta el detalle de los otros pasivos financieros por tramos de vencimiento al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015:

31-12-2015

Clase de pasivo	País	RUT	Nombre del acreedor	Moneda	hasta 90 días	Total Valor Contable	Tipo de Amortización	Tasa de efectiva	Total Valor Nominal	Tasa Nominal
Línea de Crédito	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Pesos	624.840	624.840	mensual	0,30%	624.840	
Línea de Crédito	Chile	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	Pesos	3.013	3.013	mensual	0,70%	3.013	
				Total	627.853	627.853	-	-	627.853	-

01-01-2015

Clase de pasivo	País	RUT	Nombre del acreedor	Moneda	hasta 90 días	Total Valor Contable	Tipo de Amortización	Tasa de efectiva	Total Valor Nominal	Tasa Nominal
Línea de Crédito	Chile	99.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	Pesos	572.007	572.007	mensual	-	572.007	
				Total	572.007	572.007	-	-	572.007	-

22.3 Al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015, la Compañía no presenta mutuos endosados que no cumplan con las condiciones de baja en la cartera.

22.4 Al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015, la Compañía no presenta restricciones asociadas al rubro.

NOTA23 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

23.1 Provisiones para beneficios

En el siguiente cuadro se detalla la información de los beneficios a los empleados

Detalle	Saldo al	
	31-12-2015	01-01-2015
	M\$	M\$
Provisión Indemnización años de servicio		-
Provisión por otros beneficios al personal (1)	95.402	139.815
Total Beneficios a los empleados	95.402	139.815

23.2 Provisiones para beneficios

Los movimientos del ejercicio se detallan a continuación:

Detalle	Saldo al
	31-12-2015
	M\$
saldo al 01 de enero de 2015 / 2014	139.815
Provisiones reconocidas	80.687
Reducciones derivadas de pagos	(125.099)
Liberación de provisiones	0
Total	95.403

24 OTRAS PROVISIONES

El detalle de las Otras Provisiones se presenta en el siguiente cuadro:

Detalle	Saldo al	
	31-12-2015	01-01-2015
	M\$	M\$
Provisiones por créditos contingentes	171.622	254.399
Provisiones por prepago (*)	241.418	253.709
Provision patrimonio negativo en coligadas	-	-
Provisión por reclamaciones legales	-	-
Total provisiones	413.040	508.108

(*) La Provisión por Prepagos ha sido determinada de acuerdo con lo dispuesto en la Circular N° 1806 de la Superintendencia de Valores y Seguros y sus modificaciones posteriores, la que indica que se deberá constituir provisión a aquellos mutuos hipotecarios otorgados y endosados respecto de los cuales exista una obligación por parte del agente de restituir al acreedor el Valor Presente del total de los dividendos no vencidos con una tasa de descuento igual o menor a la tasa a la cual la entidad compró dichos mutuos al agente.

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

31-12-2015

Detalle	Provisiones por créditos contingentes	Provisiones por prepago	Provisión patrimonio negativo en coligadas	Provisión por reclamaciones legales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01-01-2015	254.399	253.709	-	-	508.108
Provisiones Adicionales	-	-	-	-	-
Incremento de provisiones existentes	256.871	(1.340.466)	-	-	(1.083.595)
Reducciones derivadas de pagos	(339.647)	1.328.174	-	-	988.527
Liberación de provisiones	-	-	-	-	-
Saldo al 31-12-2015	171.623	241.417	-	-	413.040

25 PATRIMONIO TOTAL

El Patrimonio total de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 es de M\$ 3.279.689 y de M\$ 2.931.901 al 1 de enero de 2015.

25.1 Capital Suscrito y Pagado

25.1.1) Las acciones de la sociedad no tienen valor nominal.

25.1.2) Número de acciones:

Serie	N° acciones suscritas	N° acciones pagadas
Sin valor nominal	452.694	452.694

25.1.3) Capital

Serie	Capital suscrito	Capital pagado
Sin valor nominal	3.128.359	3.128.359

No se han producido movimientos de acciones entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015.

25.2 Dividendos

No se han repartido dividendos al cierre de los estados financieros

25.3 Otras reservas

El saldo de las Otras reservas al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015 asciende a M\$ 6.893 y M\$6.893, respectivamente.

25.4 Participaciones no controlantes

No aplicable para esta Sociedad.

26 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

26.1 El detalle de los Ingresos de Actividades Ordinarias al 31 de diciembre de 2015 se presenta en el siguiente cuadro:

31-12-2015

Sociedades	31-12-2015										
	intereses por mutuos	comisiones administración cartera endosada		comisión de prepago y alzamientos		resultado por endoso		otras comisiones		otros ingresos	
		de empresas relacionadas	de terceros	de empresas relacionadas	de terceros	de empresas relacionadas	de terceros	de empresas relacionadas	de terceros	de empresas relacionadas	de terceros
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Seguros Vida Security Previsión S.A.	-	139.195	-	154.944	-	542.357	-	-	-	-	-
Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	-	367.838	-	314.612	-	899.929	-	-	-	-	-
Otros	549.366	-	309.032	-	191.370	-	789.463	-	-	-	254.624
Total de ingresos de actividades ordinarias	549.366	507.033	309.032	469.556	191.370	1.442.286	789.463	-	-	-	254.624

Se clasifican en el ítem Otros ingresos los ingresos por cobranza pre judicial e intereses por mora.

26.2 Intereses por mutuos de cartera propia

Sin movimiento por este concepto

26.3 El detalle de las comisiones por administración de la cartera endosada es el siguiente:

Compañías de Seguro	31-12-2015	
	N° Mutuos	Saldo M\$
Principal Cfa de Seguros de Vida S.A.	3.746	367.838
Celulosa Arauco y Constitución S.A.	2	47
Seguros Vida Security Previsión S.A.	1.935	139.195
Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	862	115.258
Inversiones Genda S.A.	1	45
Chilena Consolidada Seguros Generales S.A.	2	105
BNP Paribas Cardif Seguros de Vida S.A.	18	1.095
BNP Paribas Cardif Seguros Generales S.A.	13	826
Confuturo S.A.	261	15.883
Euroamérica Seguros de Vida S.A.	893	64.919
Fundación Brazos Abiertos	1	30
Ohio National Seguros de Vida S.A.	83	4.386
Compañía de Seguros Mutual de Carabineros	7	415
Zurich Santander Seguros de Vida Chile S.A.	3	351
Transa Securitizadora S.A.	2	35
Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	1.824	105.637
Total	9.654	816.065

26.4 El detalle del resultado por endoso es el siguiente:

Compañía de Seguro	VP a Tasa Emisión	Tasa promedio de emisión	VP a Tasa Cesión / Endoso	Tasa promedio de endoso	Resultado
	M\$		M\$		M\$
OHIO NATIONAL SEGUROS DE VIDA	11.543.803	4,48	11.924.756	4,24	380.953
METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S.A.	22.215.306	4,47	22.584.791	4,32	369.485
PRINCIPAL VIDA CHILE	56.186.235	3,98	57.001.200	3,82	899.929
VIDA SECURITY PREVISIÓN S.A. (CDSV)	35.850.975	4,43	36.393.332	4,25	542.357
ZURICH SANTANDER SEGUROS DE VIDA CHILE S.A.	2.834.472	3,87	2.873.497	3,69	39.025
Total	128.630.791	4,2460	130.777.576	4,064	2.231.749

NOTA 27 COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES

El detalle de los resultados relevantes al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

27.1 Costo de ventas

Código de Cuenta	Concepto	31-12-2015
		M\$
5.31.20.01	Remuneraciones	887.180
5.31.20.02	Gastos por recaudación de dividendos	29.711
5.31.20.03	Pérdida por provisión de prepago	1.304.679
5.31.20.04	Prima de póliza del seguro de garantía	2.001
5.31.20.05	* Otros costos de ventas	153.266
5.31.20.06	Pérdida por deterioro del valor	-
Total		2.376.837

*Apertura de Cuenta: "Otros costos de ventas"	31-12-2015
	M\$
Honorarios	-
Gastos de tasación	43.822
Gastos en estudio de títulos	12.692
Gastos de escrituración	286
Gastos Notariales	61.536
Conservador de bienes raíces	24.660
Otros Costos (*)	10.270
Total	153.266

(*) En el ítems Otros Costos se incluyen principalmente los costos por Informes Comerciales de clientes

27.2 Gastos de Administración

El detalle es el siguiente:

Concepto	Saldo al 31-12-2015
	M\$
Remuneraciones y beneficios al personal	951.780
Depreciación y Amortización	149.911
Multas	525
Provisiones	-
Servicios básicos	10.062
Arriendos	156.384
Servicios Profesionales	486.738
Contribuciones	
Almacenaje de documentos	19.133
Patentes	16.794
Otros Gastos de administración	160898
Total gastos de Administración	1.952.225

NOTA 28 COSTOS FINANCIEROS

El saldo de los costos financieros al cierre de los estados financieros se presenta en el siguiente cuadro:

Concepto	Saldo al 31-12-2015
	M\$
Intereses Línea de Crédito	49.659
Acciones preferentes	-
Arrendamientos financieros	-
Otros instrumentos financieros	-
Otros (*)	-
TOTAL	49.659

NOTA 29 OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al cierre de los estados financieros el detalle es el siguiente:

Concepto	Saldo al 31-12-2015
	M\$
Otros activos financieros a valor razonable en resultados:	-
Pérdidas en valor razonable	-
Ganancias en valor razonable	-
Contratos a plazo de moneda extranjera:	-
Resultado en venta Activo Fijo	(6.224)
Ganancias / (pérdidas) netas PPUA	3.104
Interese cobranza pre judicial y por mora	-
Parte no efectiva de coberturas de valor razonable	-
Parte no efectiva de coberturas de flujos de efectivo	-
Otros	118.125
TOTAL	115.005

NOTA 30 OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2015 no se presentan saldos por este concepto.

NOTA 31 INGRESOS FINANCIEROS

El detalle es el siguiente

Concepto	Saldo al 31-12-2015
	M\$
Intereses préstamos bancarios	
Acciones preferentes	
Arrendamientos financieros	
Otros instrumentos financieros	36.346
Otros (*)	
TOTAL	36.346

NOTA 32 GANANCIAS (PERDIDAS) QUE SURGEN DE LA DIFERENCIA ENTRE IMPORTES EN LIBRO ANTERIOR Y EL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS FINANCIEROS RECLASIFICADOS MEDIDOS A VALOR RAZONABLE.

No se presentan saldo por este concepto al cierre de los estados financieros.

NOTA 33 DIFERENCIAS DE CAMBIO

No aplicable para la Sociedad.

NOTA 34 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015, , la Sociedad no mantiene juicios o contingencias sin registrar, no mantiene hipotecas ni similares, como así tampoco registra compromisos por inversiones en activos respecto de su financiamiento.

El detalle de las pólizas en garantía es:

Concepto	Nombre Compañía de Seguro	Código POL	Fecha de Vigencia	Monto UF
Póliza de Garantía	Mapfre Seguros Generales S.A.	330-14-00003776	Hasta el 31-12-2016	47.438,00
Póliza de Garantía	Mapfre Seguros Generales S.A.	330-14-00009105	Hasta el 31-12-2016	10.000,00
Póliza de Garantía	Mapfre Seguros Generales S.A.	330-14-00009104	Hasta el 31-12-2016	6,00

NOTA 35 COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Esta Nota no aplica para la Sociedad.

NOTA 36 ADMINISTRACION DE MUTUOS HIPOTECARIOS DE LA CARTERA ENDOSADA

36.1 El detalle de la cartera administrada endosada al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2015 se detalla en el siguiente cuadro:

31-12-2015

Tipo de Acreedor	N° de Mutuos	Valor Par UF	Valor Par M\$
Principal Vida Chile S.A.	3.759	12.019.567,83	308.050.586
Vida Security Previsión S.A.	2.620	5.036.753,96	158.023.545
Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	1.776	3.636.335,72	93.195.975
Euroamérica S.A.	916	536.600,29	13.752.577
Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	829	2.717.458,21	69.645.981
Confuturo (ex CorpVida S.A.)	243	318.870,64	8.172.364
Ohio National Seguros de Vida S.A.	130	189.842,78	4.865.498
BPN Parabis Cardif Seguros de Vida S.A.	18	4.923,19	126.177
Zurich Santander Seguros de Vida Chile	12	57.155,81	1.464.851
BPN Parabis Cardif Seguros Generales S.A.	13	3.851,02	98.698
Compañía de Seguros Mutualidad de Carabineros	6	3.938,25	100.934
Celulosa Arauco y Constitución S.A.	5	4.614,81	118.273
Transa Securitizadora S.A.	2	284,84	7.300
Chilena Consolidada Seguros Generales S.A.	1	197,65	5.066
Fundación Brazos Abiertos	1	711,03	18.223
Total	10.331	24.531.106,03	657.646.048

36.2 El detalle de la morosidad de la cartera administrada es la siguiente:

Tipo de Acreedor	Morosidad									
	0-30		31-90		91-180		181-360		más 360	
	N° div	Monto M\$	N° div	Monto M\$	N° div	Monto M\$	N° div	Monto M\$	N° div	Monto M\$
BNP PARIBAS CARDIF SEGUROS DE VIDA S.A.	1	103	7	520						
BNP PARIBAS CARDIF SEGUROS GENERALES S.A.			7	634						
CELULOSA ARAUCO Y CONSTITUCION S.A.									597	111.274
CHILENA CONSOLIDADA SEGUROS DE VIDA S.A.			18	13.993	6	4.657				
COMPAÑIA DE SEGUROS MUTUALIDAD DE CARABINEROS			1	432						
CONFUTURO	1	132	37	8.660	11	2.431	0	0	15	1.985
EUROAMERICA VIDA	0	0	241	33.906	104	17.573	72	12.316	3481	518.150
METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S.A.	1	213	87	38.500	23	5.275	22	6.038	615	174.163
OHIO NATIONAL SEGUROS DE VIDA			17	3.659	5	1.450	17	3.135	20	3.756
PRINCIPAL VIDA CHILE S.A.	2	279	253	93.362	55	25.299	90	42.259	1283	572.731
VIDA SECURITY PREVISIÓN S.A.	5	961	308	89.870	67	25.355	115	32.676	3444	795.645
TOTAL	10	1.688	976	283.536	271	82.040	316	96.424	9.455	2.177.704

NOTA 37 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE

Entre el 1° de Enero de 2016 y la fecha de este Informe, no han ocurrido otros hechos posteriores que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros.

NOTA 38 SANCIONES

En el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2015, la Superintendencia de Valores y Seguros y otros organismos reguladores no han aplicado ningún tipo de sanciones tanto a esta Sociedad así como a sus Directores y Administradores.

NOTA 39 PATRIMONIO Y ENDEUDAMIENTO

El Patrimonio y Endeudamiento Total de la Compañía, corresponde a lo siguiente:

Pasivo Exigible	Patrimonio	Valor de la UF (a la fecha de cálculo)	Patrimonio	Razón de Endeudamiento Total
\$	\$		UF	
28.265.886.993	3.279.689.212	25.629,09	127.967,45	8,62

ANEXO N° 7

CUADRO INFORMATIVO: MUTUOS HIPOTECARIOS EN PROCESO DE INSCRIPCIÓN

A continuación se informan los mutuos hipotecarios que se encuentren previos a su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, conforme al siguiente cuadro informativo:

	Sin trámite de inscripción en CBR (*)			En proceso de inscripción en CBR (**)			Total		
	Bienes Raíces	Fines Generales	Total	Bienes Raíces	Fines Generales	Total	Bienes Raíces	Fines Generales	Total
N° de mutuos	113	30	143	74	37	111	187	67	254
Mutuos hipotecarios otorgados para negociar M\$	11.665.187	4.162.020	15.827.207	6.945.586	5.986.151	12.931.737	18.610.773	10.148.171	28.758.944
N° de mutuos	6	-	6	-	-	-	6	-	6
Mutuos recomprados en proceso de alzamiento M\$	634.817	-	634.817	-	-	-	634.817	-	634.817
Total N° de Mutuos	119	30	149	74	37	111	193	67	260
Total M\$	12.300.004	4.162.020	16.462.024	6.945.586	5.986.151	12.931.737	19.245.590	10.148.171	29.393.761

(*) Corresponde a los mutuos que han sido firmados por al menos el deudor, y que aún no se encuentran en trámite de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces a la fecha de cierre de los estados financieros informados.

(**) Corresponde a los mutuos que han sido ingresados y anotados en el repertorio del Conservador de Bienes Raíces, pero cuyo trámite de inscripción no ha finalizado a la fecha de cierre de los estados financieros informados.

(1) Corresponde a Mutuos Hipotecarios otorgados comprometidos para la venta a las Compañías de Seguros y por encontrarse en etapa de inscripción en el Conservador de Bienes raíces se encuentran en proceso de endoso. Estos mutuos se encuentran clasificados en la cuenta 5.10.07.01 Mutuos hipotecarios otorgados para negociar (Nota 9).

(2) Corresponde a Mutuos recomprados a Compañías de Seguros Inversionistas que se encuentran en proceso de alzamiento, y que según acuerdo de las partes deben ser recomprados por la Compañía para proceder a su alzamiento. Estos mutuos se encuentran clasificados en la cuenta 5.10.06.04 Documentos y otras cuentas por Cobrar (Nota 14).