



**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**  
*(Antes Inmobiliaria Sucasa S.A.)*

**MEMORIA 2016**

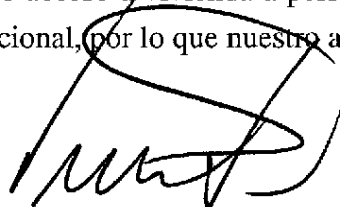
## *Carta a los Accionistas*

Me es muy grato presentar a ustedes, la Memoria Anual de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

Casanuestra es una empresa que fue creada en abril de 2015, con el objeto de ampliar la oferta de productos financieros para la compra de viviendas de sectores medios de la población. Nuestra convicción en ese momento fue que este mercado ofrece oportunidades de desarrollo en un nicho comercialmente poco explotado por Grupo Security lo que unido a la experiencia ganada por el Grupo en la administración de créditos hipotecarios securitizados nos ofrecerían una buena plataforma de desarrollo para incursionar en este nicho.

Con lo anterior en mente, durante 2016 se originaron exitosamente los primeros contratos de leasing habitacional, luego de que la regulación y el marco impositivo dejaran claro el tratamiento del IVA asociado a operaciones de este tipo. Sin perjuicio de este inicio de operaciones comerciales, el punto de partida refleja un retraso respecto de lo inicialmente presupuestado, luego de lo cual la originación se mantuvo estable y la actuación de originadores de demanda se presentó dinámica.

Para 2017, tenemos como objetivo aumentar nuestra participación de mercado en la originación de créditos hipotecarios en el citado nicho económico. Estamos orgullosos de poder apoyar al desarrollo del país a través de Casanuestra, dando acceso a vivienda a personas de estratos medios poco atendidos por la banca tradicional, por lo que nuestro apoyo a la compañía sigue comprometido.



*Francisco Silva S.*  
*Presidente*

## Índice

I.	Identificación de la Entidad.....	4
II.	Descripción del ámbito de Negocios.....	5
III.	Propiedad y Acciones.....	10
IV.	Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible.....	12
V.	Administración y Personal .....	15
VI.	Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades .....	18
VII.	Información sobre hechos relevantes o esenciales .....	18
VIII.	Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de directores .....	19
IX.	Informes Financieros 2016 ... ..	20
	• Estados Financieros Individuales Inmobiliaria Casanuestra (Ex Inmobiliaria Sucasa S.A.)	
X.	Declaración de responsabilidad .....	21
XI.	ANEXOS	
	• Anexo 1: Estados Financieros Individuales Inmobiliaria Casanuestra S.A.	
	• Anexo 2: Análisis Razonado Inmobiliaria Casanuestra S.A.	

## I. Identificación de la Entidad.

*Razón Social* : Inmobiliaria Casanuestra S.A.

*Tipo de Sociedad* : Sociedad Inmobiliaria cuyo objeto social es la adquisición de viviendas y la construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa bilateral de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las sociedades inmobiliarias.

*Rut* : 76.459.878-4

*Domicilio* : Augusto Leguia Sur N° 070, piso 5, Santiago, Chile.

*Nombre de contacto* : Fiorella Battilana

*Teléfono* : (562) 29016884

*Correo Electrónico* : [fbattilana@security.cl](mailto:fbattilana@security.cl)

*Fax* : (562) 25815833

*Página Web* : no tiene

*Documentos Constitutivos:* Está constituida por escritura pública de fecha 2 de Abril de 2015. Su objeto social es la adquisición de viviendas y la construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las sociedades inmobiliarias.

La Sociedad se constituyó como filial de Capital S.A., teniendo como finalidad principal realizar toda clase de operaciones e inversiones, sin más exclusiones que las mencionadas en las leyes y normas que regulan su actividad dictadas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Esta Sociedad fue inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N°360 de fecha 9 de julio de 2015.

## II. Descripción del ámbito de Negocios.

### a) Información histórica de la entidad

Inmobiliaria Casanuestra S.A. se encuentra en una etapa inicial de operaciones, ya que el 9 de Julio de 2015 la sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 360.

Durante gran parte del 2016, la compañía se dedicó a desarrollar las tareas de puesta en marcha del modelo de negocios, y su capital fue invertido en los activos necesarios para llevar a cabo el objeto social.

Concretado el aumento de capital necesario, durante el último trimestre de 2016, la compañía aumentó significativamente el ritmo de adquisición de viviendas con el objeto de entregarlas en arriendo con promesa de compra y venta a personas naturales de ingresos medios con acceso a subsidio habitacional.

### b) Sector Industrial

La industria del Leasing Habitacional está regulada por la ley 19.281 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y las normas y/o circulares que puedan o hayan sido emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Esta alternativa de financiamiento hipotecario está orientada principalmente a los segmentos C2 y C3 que representan el 47% de la población Chilena (según la encuesta Casen 2013).

En el año 2015 surge la Reforma Tributaria, generando un impacto directo en la Industria de Leasing Habitacional, afectando directamente a estos segmentos de la sociedad que viven en un permanente estrés financiero.

Estos segmentos presentan índices de mora de entre 30% y 40% mes a mes. Por otro lado, como la relación “dividendo versus renta” se ubica en el máximo de 25%, es posible prever un aumento agudo en el estrés financiero de estas familias frente a un eventual aumento material en sus costos de vivienda productos de la reforma tributaria.

Así, las familias económicamente más vulnerables serían las más afectadas por una eventual aplicación del IVA a los leasing habitacionales pues, tendrían que pagar por la aplicación de tal impuesto o (peor aún) abandonar las viviendas. El Fisco, a la larga, nada recaudaría (por el efecto de los previsibles prepagos y defaults) por concepto de IVA asociado a los créditos vigentes beneficiario de subsidio habitacional del MINVU.

Aclaraciones jurídicas y normativas posteriores aseguran que el IVA no se aplicara para los casos en que el promitente comprador corresponde a un

A continuación se muestra un cuadro resumen de la evolución de la compañía con relación a sus estados financieros a diciembre de 2015 y 2016, en miles de de pesos.

Descripción	2015 M\$	2016 M\$
Activos Corrientes	693.303	4.089.317
Otros Activos	5.141	5.829
Activo Fijo	9.440	28.885
<b>Total Activo</b>	<b>707.884</b>	<b>4.124.031</b>
Pasivos Corrientes	1.457	2.723.021
Patrimonio	706.427	1.401.010
<b>Total Pasivo</b>	<b>707.884</b>	<b>4.124.031</b>
Resultado de Explotación	-65.134	-262.199
Resultado fuera de Explotación	0	0
Resultado antes de Impuestos	-65.134	-262.199
Impuesto a las ganancias	21.561	82.020
<b>Resultado Integral</b>	<b>-43.573</b>	<b>-180.179</b>

### **c) Actividades y Negocios**

Inmobiliaria Casanuestra nace con el objetivo de generar contratos de leasing habitacional y convertirse en uno de los líderes de mercado en la creación de financiamiento de viviendas en el segmento C2 y C3, desarrollando sus bases comerciales, de sistema y financieras para sustentar su plan de negocios.

En el 2016 se originaron los primeros contratos de leasing habitacional amparados en la ley 19.281.

Al cierre de 2016, el detalle de las operaciones es el que sigue:

	<b>CLH</b>
Numero de Operaciones	146
Valor Vivienda UF	135.394
Valor Vivienda Promedio UF	927
Monto del Crédito UF	78.762
Monto del Crédito Promedio UF	539
Operaciones Con Subsidio	100%
Operaciones Sin Subsidio	0%

Al cierre del 2016, ningún proveedor o inmobiliaria representó en forma individual al menos el 10% de las operaciones realizadas. Asimismo, al otorgar créditos para vivienda y no para inversión, ningún cliente representó más del 10% de los ingresos de la compañía.

### **d) Propiedades e Instalaciones**

Con relación a propiedades e instalaciones, la Inmobiliaria, al ser una empresa que pretende dar leasing con promesa de compraventa al amparo de la ley 19.281, posee básicamente equipos computacionales, software y equipos de oficina. El espacio físico que ocupa la compañía se arrienda a una filial del Grupo Security.

### e) Factores de Riesgo

La compañía monitorea los riesgos identificados en cada uno de los ciclos de negocio. Para esos efectos, las políticas han definido la utilización de diversas herramientas y sistemas de información desarrollada internamente.

La originación de Contratos de Leasing Habitacional tienen como objetivo la conformación de un portafolio de contratos de crédito voluminoso y diversificado que se ubica en los segmentos medios o medios bajos de la población y que cuentan con subsidio Fiscal.

Entre los riesgos identificados están:

#### **Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito es el riesgo asociado a la posibilidad de que una contraparte no sea capaz de pagar sus obligaciones al vencimiento. La sociedad maneja políticas y procedimientos crediticios específicos al nicho de mercado al que apunta, basados en las mejores prácticas del mercado y con foco en la originación de créditos con subsidio habitacional.

Adicionalmente, los créditos otorgados cuentan con un subsidio al remate otorgado por el estado, lo que mejora el factor de recuperación de los créditos incobrables.

Al 31 de diciembre de 2016, la composición de la cartera de contratos de leasing habitacional activados por tramo de morosidad es la siguiente:

<b>Rango Mora</b>	<b>Número de Operaciones</b>
Al día	108
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	7
Más de 3 cuotas vencidas	0
	<hr/>
	115



### **Riesgo de tasas de interés:**

El riesgo de tasas de interés está relacionado con pérdidas ocasionadas por fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés de mercado sobre el valor razonable de activos financieros. El portafolio de Bonos Vivienda Leasing que tiene la sociedad producto del pago de los subsidios está expuesto a riesgo de tasas de interés.

El siguiente cuadro muestra la sensibilidad de los instrumentos de la sociedad ante una variación de un punto base en las tasas de interés:

<u>Moneda</u>	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
CLP	- 390.369,52	0

### **Riesgo de liquidez:**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la compañía no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones al vencimiento.

El uso del capital líquido de la compañía se ha concentrado en financiar tanto el gasto operacional como el dinero necesario para formalizar las operaciones de crédito. Además, el subsidio que otorga el Fisco a los deudores asociadas a las operaciones tiene la forma de un bono emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (los llamados Bonos Vivienda Leasing o “BVL”); tales bonos tienen poca liquidez de mercado, por lo que la sociedad ha decidido mantenerlos en sus libros de manera indefinida, generando un impacto en la liquidez disponible de la empresa.

Para hacer frente a lo anterior, la compañía tiene líneas de crédito abiertas con entidades locales y se encuentra negociando líneas de crédito de largo plazo con entidades internacionales.

### **Riesgo Operacional:**

El riesgo operacional está relacionado con pérdidas asociado a fallas o insuficiencias en procesos, personas, sistemas internos o tecnología como consecuencia de acontecimientos externos.

La compañía cuenta con un proceso de originación que permite identificar y controlar los principales factores de riesgo en cada etapa.

#### **f) Planes de Inversión**

Al cierre del periodo 2016, Inmobiliaria Casanuestra S.A. se encuentra en una etapa de crecimiento y está en constante evaluación de distintas alternativas de inversión. Sin embargo, actualmente no hay ninguna inversión específica aprobada por la Gerencia de la compañía.

## **III. Propiedad y acciones**

### **a) Propiedad**

Inmobiliaria Casanuestra S.A. es una sociedad anónima cerrada constituida con arreglo a lo establecido en la Ley 19.281.-

De conformidad con las participaciones accionarias referidas, Inmobiliaria Casanuestra S.A. es una subsidiaria controlada por Grupo Security S.A. Conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros se deja expresa constancia de que con excepción de los accionistas directos de la Sociedad individualizados anteriormente, no existen personas naturales o jurídicas que directa o indirectamente a través de otras personas naturales o jurídicas, sean titulares del 10% o más de las acciones de Inmobiliaria Casanuestra S.A..

Al cierre del ejercicio 2016, no se han producido cambios en la propiedad de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2016, Inmobiliaria Casanuestra S.A. los accionistas de la sociedad son:

### Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2016

Nombre	RUT	Total acciones	Acciones suscritas y pagadas	% Part.
Capital S.A.	96.905.260-1	170.677	170.677	99,99%
Grupo Security S.A.	96.604.380-6	17	17	0,01%
<b>TOTAL</b>		<b>170.694</b>	<b>170.694</b>	<b>100%</b>

Con excepción de los accionistas directos de la Sociedad individualizados anteriormente, no existen personas naturales o jurídicas que directa o indirectamente a través de otras personas naturales o jurídicas, sean titulares del 10% o más de las acciones de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

#### b) Acciones, sus características y derechos.

Los títulos accionarios corresponden a una única serie.

La política de dividendos de la sociedad considera someter a votación de la junta de accionistas el repartir dividendos en la medida que sus utilidades acumuladas sean mayores a cero. Para el ejercicio 2016, la empresa registra pérdidas por \$ 180,2 millones y pérdidas acumuladas por \$ 43,6 millones.

A la fecha no se han realizado pagos de dividendos.

Esta sociedad no está inscrita ni cotiza sus valores en mercados regulados en el extranjero.

## IV. Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

### a) Diversidad en el Directorio

El Directorio de Inmobiliaria Casanuestra S.A. está compuesto por 5 integrantes, todos hombres de nacionalidad Chilena.

#### Número de Personas por Rango de Edad del Directorio

Inferior a 30 años	
Entre 30 y 40 años	
Entre 41 y 50 años	
Entre 51 y 60 años	2
Entre 61 y 70 años	2
Superior a 70 años	1

#### Número de Personas por Antigüedad del Directorio

Inferior a 3 años	5
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	

### b) Diversidad de la gerencia general y demás gerencias que reportan a esta gerencia o al directorio.

Al cierre del año 2016, existe la Gerencia General y la Gerencia Comercial de la compañía.

### Número de Personas por Rango de Edad de la gerencia

Inferior a 30 años	
Entre 30 y 40 años	
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	
Superior a 70 años	

### Número de Personas por Antigüedad de la gerencia

Inferior a 3 años	2
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	

### c) Diversidad en la organización

Al cierre de 2016, la compañía contaba con un total de 12 trabajadores, de los cuales 8 son hombres y 4 son mujeres.

### Número de Personas por Rango de Edad de trabajadores

Inferior a 30 años	2
Entre 30 y 40 años	4
Entre 41 y 50 años	4
Entre 51 y 60 años	2
Entre 61 y 70 años	
Superior a 70 años	

### Número de Personas por Antigüedad de trabajadores

Inferior a 3 años	12
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	

### d) Brecha Salarial por Género

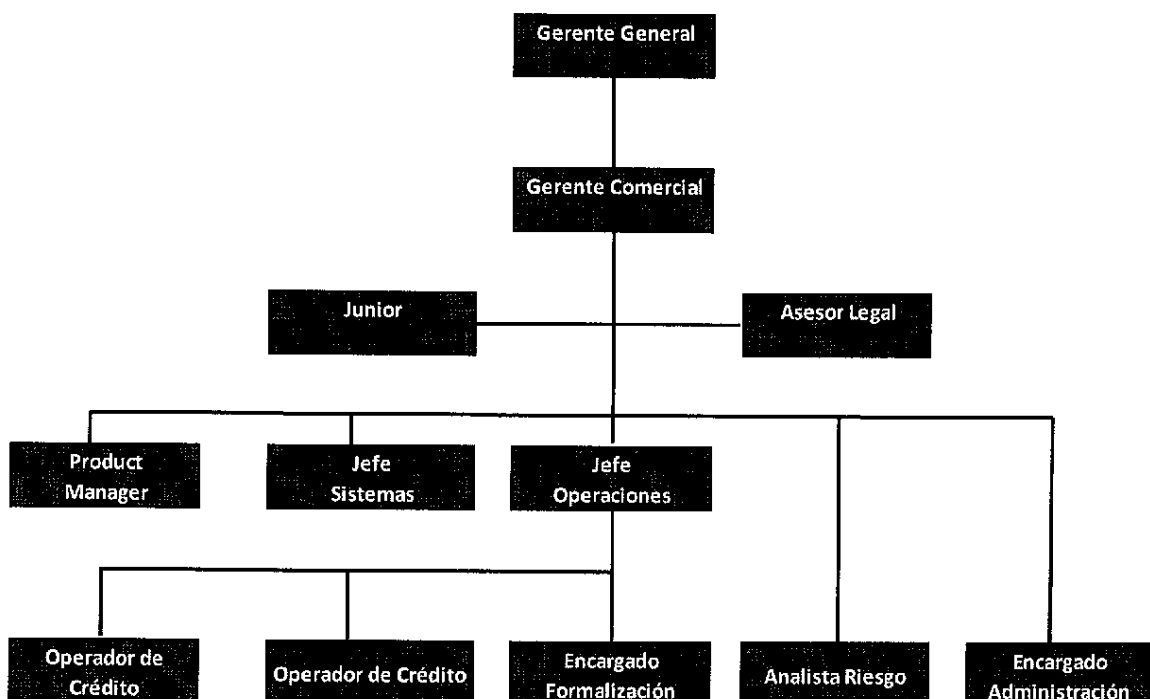
La razón sueldo promedio mujeres / sueldo promedio hombres por tipo de cargo, responsabilidad o función es la siguiente:

Gerente	N/A
Supervisor o Jefe	92%
Analista	100%
Administrativo	N/A

## V. Administración y Personal

### a. Organigrama

#### OGANIGRAMA INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.



### b. Directorio

Inmobiliaria Casanuestra S.A., posee una estructura organizacional simple y que se está desarrollando para alcanzar una presencia importante en la industria, en consideración a que los niveles de actividad registrados hasta el momento no ameritan una estructura mayor. Al cierre del ejercicio 2016 la estructura formal de la empresa la constituye un Directorio, formado por cinco integrantes cuya duración en el cargo es de tres años y no se contemplan Directores suplentes.

## **Composición del Directorio**

### Presidente:

**Francisco Silva Silva**

RUT: 4.103.061-5

Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile

Master of Science in Engineering, Stanford University.

Fecha de inicio del cargo: 2-04-2015

Fecha de término del cargo: 30-04-2017

### Directores:

**Renato Peñafiel Muñoz**

RUT: 6.350.390-8

Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Master of Arts in Economics, University of Chicago.

Fecha de inicio del cargo: 2-04-2015

Fecha de término del cargo: 30-04-2017

**Carlos Budge Carvalho**

RUT: 7.011.490-9

Ingeniero Agrónomo, Pontificia Universidad Católica de Chile

Magíster Economía Agraria, Pontificia Universidad Católica de Chile

Master of Arts y Phd. Standford University

Fecha de inicio del cargo: 2-04-2015

Fecha de término del cargo: 30-04-2017

**Andrés Tagle Domínguez**

RUT: 5.895.255-9

Ingeniero Comercial, mención Administración de Empresas, Pontificia Universidad Católica de Chile

Licenciado en Ciencias de la Administración, Pontificia Universidad Católica de Chile

Egresado de Contador Público, Pontificia Universidad Católica de Chile

Fecha de inicio del cargo: 2-04-2015

Fecha de término del cargo: 30-04-2017



**Christian Sinclair Manley**

RUT: 6.379.747-2

Ingeniero Comercial, mención Administración de Empresas, Universidad de Santiago de Chile.

Fecha de inicio del cargo: 2-04-2015

Fecha de término del cargo: 30-04-2017

En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2016, se acordó que los Directores no percibirían remuneraciones durante el ejercicio 2016. Durante el ejercicio 2015 tampoco percibieron remuneraciones de acuerdo a lo establecido en la Junta General de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2015.

La firma contratada para la auditoria de los estados financieros es la empresa Deloitte Auditores y Consultores Limitada y las tarifas cobradas por sus servicios están acorde a las remuneraciones de mercado para este tipo de servicios.

**c. Comité de Directores**

La Inmobiliaria no cumple con lo establecido en el artículo 50 bis de la ley de sociedades anónimas por lo que no tiene comité de Directores.

**d. Ejecutivos Principales**

Gerente General

**Juan Enrique Montes Molina**

RUT: 9.253.937-7

Ingeniero Comercial mención economía, Pontificia Universidad de Católica de Chile.

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2015

Gerente Comercial

**Carlos Felipe Toro Pinochet**

RUT: 10.665.087-K

Ingeniero Civil Industrial

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2016

Las remuneraciones totales percibidas los ejecutivos principales de la compañía durante el ejercicio 2016 alcanzaron los \$32.348.334.

Inmobiliaria Casanuestra S.A., como parte del Grupo Security, posee un plan de incentivos, el cual se basa en el cumplimiento de metas de utilidad, eficiencia y rentabilidad sobre el capital y reservas, además del cumplimiento del presupuesto establecido por año.

Por otra parte, la compañía no tiene planes o beneficios que contemplen pagos basados en opciones sobre acciones de la sociedad.

## **VI. Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades**

La empresa no tiene empresas coligadas, filiales y no posee inversiones en otras sociedades.

## **VII. Información sobre hechos relevantes o esenciales**

Con fecha 9 de julio de 2015, la Sociedad fue inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N°360 de fecha 9 de julio de 2015.

Con fecha 21 de julio de 2015, se modificaron los estatutos de la Sociedad a través de escritura pública, modificando la razón social a “Inmobiliaria Casanuestra S.A.”.

Con fecha 8 de marzo de 2016, se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que con esa misma fecha se celebró la Junta Extraordinaria de Accionistas, donde se acordaron los siguientes temas:

- Ampliar el objeto social de la Sociedad, incorporando al mismo la prestación de servicios de administración primaria o maestra de cartera de créditos y/o de activos inmobiliarios u otros; servicios de asesoría en la concesión, operación y administración de créditos y estructuración financiera,

incluyendo el diseño y ejecución del proceso operativo y comercial de crédito y operaciones de financiamiento; como asimismo servicios de asesoría y soporte técnico, de administración, contable, financiero y tecnológico, y en general, todos aquellos servicios comúnmente denominados back office.

- Aumentar el capital de la sociedad de \$750.000.000 hasta la cantidad de \$1.651.341.786, mediante la emisión de 95.694 nuevas acciones de pago ordinarias, nominativas, de una única serie y sin valor nominal, íntegramente suscritas por ambos accionistas en proporción a sus participaciones en el capital social, las que deberán ser pagadas dentro del plazo de tres años a contar de la fecha de la Junta.

Con fecha 16 de junio de 2016, en Junta Extraordinaria de Accionistas se acordó en forma unánime el reemplazo del artículo décimo sexto de los estatutos sociales, el cual dice relación a las sesiones ordinarias de Directorio que se celebrarán al menos trimestralmente, en las fechas previamente determinadas.

Con fecha 14 de julio de 2016 se produce la materialización del 50% del aumento de capital como se menciona en Nota 15c a los Estados Financieros.

Con fecha 14 de septiembre de 2016 se produce la materialización del 50% restante del aumento de capital como se menciona en Nota 15c a los Estados Financieros.

## **VIII. Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas.**

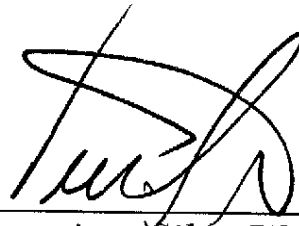
No hubo comentarios ni proposiciones presentadas por los accionistas durante el ejercicio 2016.

## **IX. Informes Financieros 2016**

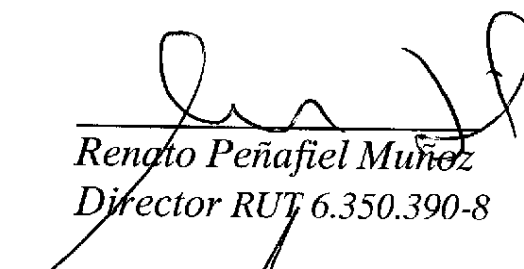
- Estados Financieros Individuales Inmobiliaria Casanuestra S.A.: Anexo 1
- Análisis Razonado Inmobiliaria Casanuestra S.A.: Anexo 2

## X. Declaración de responsabilidad


Los abajo firmantes, en sus respectivas calidades de Presidente, Directores y Gerente General, en su caso, de Securitizadora Security S.A., declaran bajo juramento que toda la información y antecedentes consignados en esta memoria anual son veraces.



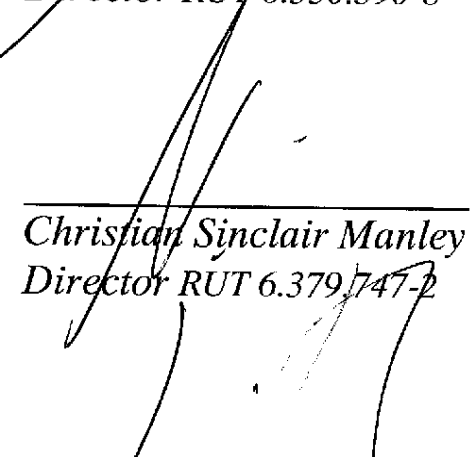
*Francisco Silva Silva*  
*Presidente*  
*RUT 4.103.061-5*



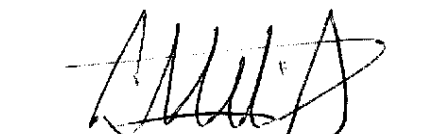
*Renato Peñafiel Muñoz*  
*Director RUT 6.350.390-8*



*Carlos Budge Carvalho*  
*Director RUT 7.011.490-9*



*Christian Sinclair Manley*  
*Director RUT 6.379.747-2*



*Andrés Tagle Domínguez*  
*Director RUT 5.895.255-9*



*Juan/Enrique Montes Molina*  
*Gerente General RUT 9.253.937-7*

## ***ANEXO 1***

## **INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

Estados financieros por el año terminado el 31  
de diciembre de 2016 y por el período de 274 días  
terminado el 31 de diciembre de 2015 e informe  
de los auditores independientes



Deloitte  
Auditores y Consultores Limitada  
Rosario Norte 407  
Rut: 80 276 200-3  
Las Condes, Santiago  
Chile  
Fono: (56) 227 297 000  
Fax: (56) 223 749 177  
deloittechile@deloitte.com  
www.deloitte.cl

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas de  
Inmobiliaria Casanueva S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Casanueva S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 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 2016 y por el período de 274 días 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 Normas Internacionales de Información Financiera, descritas en la Nota 2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

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

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

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

Deloitte® se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en [www.deloitte.com/yl/acercade](http://www.deloitte.com/yl/acercade) la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.



## Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Casanuestra S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, descritas en Nota 2 a los estados financieros.

*Deloitte.*

Marzo 28, 2017  
Santiago, Chile

*Esteban Campillay Espinoza*

Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

## INDICE

### Estados Financieros

Estados de Situación Financiera .....	1
Estados de Resultados Integrales por Función .....	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto .....	4
Estados de Flujos de Efectivo Directo .....	5

### Notas a los Estados Financieros

Nota 1 - Información general .....	6
Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados .....	6
Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo .....	17
Nota 4 - Otros activos financieros .....	17
Nota 5 - Otros activos no financieros .....	18
Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto .....	18
Nota 7 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos .....	19
Nota 8 - Propiedad, Planta y Equipos Neto .....	21
Nota 9 - Otros activos .....	22
Nota 10 - Otros pasivos financieros .....	23
Nota 11 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar .....	23
Nota 12 - Otras provisiones .....	23
Nota 13 - Provisiones por beneficios a los empleados .....	24
Nota 14 - Otros pasivos no financieros .....	24
Nota 15 - Patrimonio .....	24
Nota 16 - Operaciones con partes relacionadas .....	25
Nota 17 - Ingresos por intereses y reajustes .....	26
Nota 18 - Otros ingresos y gastos .....	26
Nota 19 - Gasto de administración .....	27
Nota 20 - Otras ganancias .....	27
Nota 21 - Administración de riesgo .....	27
Nota 22 - Compromisos y contingencias .....	28
Nota 23 - Hechos relevantes .....	29
Nota 24 - Hechos posteriores .....	30

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015  
(En miles de pesos - M\$)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>31-12-2016 M\$</b>	<b>31-12-2015 M\$</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y efectivo equivalente	3	298.633	660.252
Otros activos financieros	4	457.478	-
Otros activos no financieros	5	1.164.397	10.013
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	6	2.009.872	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	16	55.356	-
Activos por impuestos	7	-	1.477
Impuestos diferidos	7	103.581	21.561
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>4.089.317</b>	<b>693.303</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad, planta y equipos, neto	8	5.829	5.141
Otros activos	9	28.885	9.440
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>34.714</b>	<b>14.581</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.124.031</b>	<b>707.884</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros	10	1.518.125	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	179.868	-
Otras provisiones	12	52.260	-
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	16	940.259	-
Provisiones por beneficios a los empleados	13	24.875	444
Otros pasivos no financieros	14	7.634	1.013
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>2.723.021</b>	<b>1.457</b>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital pagado	15	1.651.342	750.000
Otras Reservas		(26.580)	-
Dividendo mínimo		-	-
Resultados acumulados		(43.573)	-
Pérdidas del ejercicio		(180.179)	(43.573)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.401.010</b>	<b>706.427</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.124.031</b>	<b>707.884</b>

Las notas adjuntas N°1 al 24, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y POR EL PERÍODO DE 274 DÍAS TERMINADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(En miles de pesos - M\$)

		Por el período de 12 meses terminados al 31-12-2016	Por el período de 274 días terminados al 31-12-2015
	Notas	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	20.757	-
Costo de ventas		-	-
<b>Ganancia bruta</b>		<b>20.757</b>	<b>-</b>
Ingresos financieros	18.a	42.174	14.911
Gastos de administración	19	(286.086)	(24.932)
Otros gastos, por función	18.b	(39.711)	(55.049)
Otras ganancias (pérdidas)	20	30.938	-
<b>Ganancia de actividades operacionales</b>		<b>(231.928)</b>	<b>(65.070)</b>
Costos financieros		(40.975)	(64)
Resultado por unidad de reajuste		10.704	-
<b>Pérdida antes de impuestos</b>		<b>(262.199)</b>	<b>(65.134)</b>
Utilidad (pérdida) por impuestos a las ganancias	7	82.020	21.561
<b>Pérdida procedente de operaciones continuadas</b>		<b>(180.179)</b>	<b>(43.573)</b>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
<b>Pérdida del ejercicio</b>		<b>(180.179)</b>	<b>(43.573)</b>

Las notas adjuntas N°1 al 24, forman parte integral de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y POR EL PERIODO DE 274 DÍAS TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(En miles de pesos - M\$)

	<b>Por el ejercicio de 12 meses terminados al 31-12-2016 M\$</b>	<b>Por el período de 274 días terminados al 31-12-2015 M\$</b>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(180.179)	(43.573)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	<u>(33.731)</u>	<u>-</u>
<b>Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta</b>	(33.731)	-
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>7.151</u>	<u>-</u>
<b>Total de otros resultados integrales</b>	<u>(26.580)</u>	<u>-</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>(206.759)</u>	<u>(43.573)</u>

Las notas adjuntas N°1 al 24, forman parte integral de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y POR EL PERÍODO DE 274 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(En miles de pesos - M\$)

	Capital M\$	Otras reservas M\$	Utilidades retenidas			Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del período M\$	Provisión para dividendos mínimos M\$	
Capital pagado el 1 de enero de 2016	750.000	-	-	(43.573)	-	706.427
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(43.573)	43.573	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	901.342	-	-	-	-	901.342
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	(33.731)	-	-	-	(33.731)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	7.151	-	-	-	7.151
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	(180.179)	-	(180.179)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2016	1.651.342	(26.580)	(43.573)	(180.179)	-	1.401.010

	Capital M\$	Otras reservas M\$	Utilidades retenidas			Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del período M\$	Provisión para dividendos mínimos M\$	
Capital pagado al 2 de abril de 2015	750.000	-	-	-	-	750.000
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	(43.573)	-	(43.573)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2015	750.000	-	-	(43.573)	-	706.427

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y POR EL PERIODO DE 274 DÍAS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
<b>Estado de flujos de efectivo</b>			
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		-	-
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		-	-
Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos		-	-
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas		-	-
Cobros derivados de arrendamiento y posterior venta de esos activos		-	-
Otros cobros por actividades de operación		339.177	-
<b>Clases de pagos</b>			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.725.422)	(4.348)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados		(133.100)	(24.488)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas		-	-
Pagos por fabricar o adquirir activos mantenidos para arrendar a otros y posteriormente para		-	-
Otros pagos por actividades de operación		(267.763)	(50.490)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación</b>		<b>(2.787.108)</b>	<b>(79.326)</b>
Dividendos pagados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		(534)	-
Intereses recibidos	18	17.755	14.911
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	(476)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>(2.769.887)</b>	<b>(64.891)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Préstamos de entidades relacionadas	10	1.518.125	-
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	8	(1.754)	(5.353)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		-	-
Compras de activos intangibles		(19.445)	-
Cobros a entidades relacionadas		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		-	(64)
Intereses recibidos		-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	(9.440)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>1.496.926</b>	<b>(14.857)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Préstamos otorgados		10.000	(10.000)
Colocación de acciones de pago		901.342	750.000
Reembolsos de préstamos		-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>911.342</b>	<b>740.000</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo.</b>		<b>(361.619)</b>	<b>660.252</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>(361.619)</b>	<b>660.252</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	3	660.252	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	3	<b>298.633</b>	<b>660.252</b>

Las notas adjuntas N°1 al 24, forman parte integral de estos estados financieros.

## **INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** (En miles de pesos - M\$)

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

Inmobiliaria CASANUESTRA S.A. en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha 2 de Abril de 2015. Su objeto social es la adquisición y construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las sociedades inmobiliarias.

La Sociedad se constituyó como filial de Capital S.A., teniendo como finalidad principal realizar toda clase de operaciones e inversiones, sin más exclusiones que las mencionadas en las leyes y normas que regulan su actividad dictadas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Esta Sociedad fue inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N°360 de fecha 9 de julio de 2015.

Los accionistas y su participación en la Sociedad son los siguientes:

	Participación	
	2016	2015
	%	%
Capital S.A	99,99	99,99
Grupo Security S.A.	0,01	0,01

#### **2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

##### **a. Período contable**

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015.
- Estado de Resultados Integrales por Función al 31 de diciembre de 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015.



2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

a) **Período contable (continuación)**

- Estados de Otros Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo al 31 de diciembre de 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015.

b) **Bases de preparación**

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS). De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la SVS, priman estas últimas sobre las primeras.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015.

Los Estados Financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 28 de marzo de 2017.

c) **Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)**

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente el cierre de los estados financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos según corresponda. Los valores de la UF son los siguientes:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	\$	\$
Unidad de Fomento	<u>26.347,98</u>	<u>25.629,09</u>

d) **Moneda funcional**

La Sociedad, de acuerdo a la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 21, ha definido como su moneda funcional el Peso Chileno, la cual es la moneda del entorno económico principal en el cual opera.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

**e) Efectivo y equivalente de efectivo**

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

**f) Estado de flujo de efectivo**

La Sociedad elabora su flujo de efectivo por el método directo conforme a la Circular N° 2.058, donde la citada circular señala que a contar de los estados financieros de marzo de 2013 se comienza a presentar en forma comparativa el Estado de Flujo Efectivo Directo y quedando opcional el método indirecto bajo criterio de la administración, de acuerdo con lo señalado por la SVS.

En la preparación del Estado de Flujos de Efectivo de la Sociedad se utilizan las siguientes definiciones:

**Flujo efectivo:** Entradas y salidas de dinero en efectivo y/o equivalentes de efectivo; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

**Flujos operacionales:** flujos de efectivo y/o equivalentes de efectivo originados por las operaciones normales de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

**Flujos de inversión:** flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo de la Sociedad.

**Flujos de financiamiento:** flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

**g) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Corresponden a cuotas de arrendamiento por cobrar a clientes de la Sociedad, estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción, posteriormente al reconocimiento inicial, son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

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

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

**h) Otros activos no financieros**

Corresponden principalmente a:

- Emisión de vales vistas que se utilizan para el pago de la adquisición de las viviendas que se entregarán en arriendo con promesa de compra venta.
- Activos adquiridos para leasing, corresponden a los bienes que se encuentran en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, una vez terminado este trámite pasan a nombre de la Sociedad y se formaliza el contrato de leasing con el cliente.

**i) Otros activos**

Corresponde a desarrollos del sistema de otorgamiento y formalización de las operaciones de la Sociedad, una vez terminado pasará a ser parte de los activos intangibles distintos de la plusvalía.

**j) Criterios de valorización de activos y pasivos**

Los criterios de medición de los activos y pasivos registrados en el estado de situación financiera adjuntos son los siguientes:

- Activos y pasivos medidos a costo amortizado:

Se entiende por costo amortizado al costo de adquisición de un activo financiero menos los costos incrementales (en más o menos según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a las cuentas de pérdida y ganancias de la diferencia entre el monto inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento.

En el caso de los activos financieros, el costo amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

En el caso de instrumentos financieros, la parte imputada sistemáticamente a las cuentas de pérdidas y ganancias se registra por el método de tasa efectiva. El método de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

**j) Criterios de valorización de activos y pasivos (continuación)**

- Activos medidos a valor razonable:

Se entiende por valor razonable de un activo o pasivo en una fecha dada, al monto por el cual dicho activo podría ser intercambiado y dicho pasivo liquidado, en esa fecha entre dos partes, independientes y con toda la información disponible, que actuasen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente (“Precio de cotización” o “Precio de mercado”).

Cuando no existe un precio de mercado para determinar el monto de valor razonable para un determinado activo o pasivo, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos.

En los casos en que no es posible determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero, este se valoriza a su costo amortizado.

**k) Contratos de leasing**

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

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

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

Estas transacciones se presentaran en el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

**l) Política de Valorización Contratos de Leasing Habitacional (CLH)**

El modelo de Negocios de la Sociedad contempla la originación de CLH y su mantenimiento en cartera disponibles para la venta de manera indefinida.

Lo anterior, no obstante, si las condiciones de mercado lo ameritan, los CLH podrán ser vendidos por medio de una securitización o por medio directo al mercado de inversionistas institucionales.

Ahora bien, como el mercado secundario de CLH existe pero no ofrece estadísticas de precios y tasas públicas, la sociedad ha decidido construir su propio modelo de valoración de CLH, el que debe entenderse en conjunto con su política de provisiones que captura el riesgo de no pago de los créditos.

Al 31 de diciembre de 2016 no se constituyó provisión de incobrabilidad.

**m) Política de Valorización Contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE)**

El modelo de Negocios de la Sociedad contempla el encargo de originación de MHE y su mantenimiento en cartera disponibles para la venta de manera indefinida.

Lo anterior, no obstante, si las condiciones de mercado lo ameritan, los MHE podrán ser vendidos por medio de una securitización o por medio directo al mercado de inversionistas institucionales.

Ahora bien, como el mercado secundario de MHE existe pero no ofrece estadísticas de precios y tasas públicas asociados al nicho específico que explota el modelo de Negocios de la Sociedad, hemos decidido construir nuestro propio modelo de valoración de MHE, el que debe entenderse en conjunto con su política de provisiones que captura el riesgo de no pago de los créditos. Complementariamente, la estadística que publica la SVS de mercado secundario de los MHE (normalmente ubicado en estratos distintos de la población) es utilizada como referencia.

Al 31 de diciembre de 2016 no se constituyó provisión de incobrabilidad.

**n) Política de Valorización BVL**

Los Bonos Vivienda Leasing (“BVL”) son el medio por el cual el MINVU paga los subsidios (al pie) que otorga a los deudores que contratan Leasing Habitacional como método de financiación de sus viviendas.

Los BVL son instrumentos seriados emitidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en unidades de Fomento y con pagos periódicos de intereses y capital. Estos bonos son transables y se inscriben (a favor del dueño) en el DCV.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

**n) Política de Valorización BVL (continuación)**

La Sociedad, por su parte, debe (por ley) aceptar como medio de pago tales BVL y valorarlos al valor par para efectos de computarlos como pago parcial de precio de la vivienda que promete vender al promitente comprador (deudor del CLH).

Ahora bien, el mercado tiene poca experiencia y profundidad en la transacción de estos BVL por lo que sus tasas suelen reflejar spreads superiores a los que sugieren sus fundamentos, en especial, la calidad crediticia de su emisor (AAA) el que, como se dijo, es el MINVU (es decir, el Fisco de Chile).

Cabe señalar que el plazo de los BVL coincide (deliberadamente) con el plazo del contrato de Leasing Habitacional, existiendo BVL emitidos a 8, 12, 15 y 20 años.

Amparados en el Modelo de Negocios, la Sociedad contempla su mantenimiento como base de su portafolio de activos disponibles para la venta (que incluye también CLH y MHE) siempre contingente a la condición de mercado imperante en el tiempo.

**o) Transacciones con entidades relacionadas**

Corresponden a transacciones que se registran por el efectivo recibido y pagado de entidades relacionadas, neto de los costos incurridos en la transacción. Se valorizan a su costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

**p) Anticipo de Clientes**

Corresponde a los pagos recibidos por adelantado de los clientes por concepto de gastos operacionales, que se encuentran en proceso de evaluación para el otorgamiento de contratos de leasing habitacional.

Se presentan en el rubro “Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar”.

**q) Provisión**

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

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

**r) Política de provisiones**

La metodología para determinar la provisión de morosidad contempla, como principio básico, que la garantía asociada al contrato de arriendo con promesa de compra y venta permita cubrir el valor del activo en la contabilidad, caso contrario, se realiza una provisión por la diferencia.

Como existen costos asociados, tales como, judiciales, de liquidación y mora asociada, se determina el valor promedio de recuperaciones, netos de todos los costos, para que se aplique al valor de la tasación. Con esta información se determina un factor de recuperación que se aplica al valor de la tasación.

De manera de poder ir ajustando por los ciclos económicos y las condiciones en que pueda encontrarse cada vivienda al momento de su liquidación, el factor de recuperación se ajusta trimestralmente, incluyendo las nuevas transacciones que se vayan produciendo durante el año.

**s) Cuentas y documentos por pagar**

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

**t) Ingresos y gastos por intereses**

Los ingresos y gastos por la operación y conceptos asimilados a ellas se reconocen contablemente en función de su ejercicio de devengo, por aplicación del método de interés efectivo.

**u) Ingresos y gastos por comisiones**

Los ingresos y gastos por comisiones se reconocen en los resultados con criterios distintos según sea su naturaleza. Los más significativos son:

- Los que corresponden a un acto singular, son reconocidos cuando se produce el acto que los origina.
- Los que tienen su origen en transacciones o servicios que se prolongan a lo largo del tiempo, son reconocidos durante la vida de tales transacciones o servicios.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

v) Deterioro

• Activos financieros:

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un negativo efecto sobre el valor del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero disponible para la venta se calcula por referencia a su valor razonable.

Los activos financieros son examinados individualmente para determinar su deterioro y en algunos casos son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultado. Cualquier pérdida acumulada en relación con un activo financiero disponible para la venta reconocido anteriormente en patrimonio es transferida al resultado.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre solo si este puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que este fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado y para los disponibles para la venta que son títulos de venta, el reverso es reconocido en el resultado.

• Activos no financieros

El monto en libros de los activos no financieros de la Sociedad, son revisados en cada fecha de presentación para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el monto a recuperar del activo. En el caso de la plusvalía o goodwill de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas o que aún no se encuentren disponibles para ser usados, los montos a recuperar se estiman en cada fecha de presentación.

Una pérdida por deterioro en relación con la plusvalía o goodwill no se reversa. En relación con otros activos, las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada fecha de presentación en búsqueda de cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido. Una pérdida por deterioro se reversa si ha ocurrido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable. Una pérdida por deterioro será revertida solo en la medida que el valor en libro del activo no exceda el monto en libros que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no ha sido reconocida ninguna pérdida por deterioro.



2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

w) **Dividendos mínimos**

La Sociedad constituye provisión por dividendos mínimos, equivalente al 30% de las utilidades (correspondiente a la línea "Utilidad del Ejercicio" del Estado de Resultados Integrales), que corresponde al porcentaje mínimo de distribución establecido por la Ley de Sociedades Anónimas, siempre y cuando la Junta de Accionista no determine lo contrario y la Sociedad no registre pérdidas acumuladas.

x) **Indemnización por años de servicio**

La Sociedad registra indemnizaciones por años de servicios sólo cuando éstas efectivamente se producen o cuando se dispone de un plan formal y detallado en el que se identifican las modificaciones fundamentales que se van a realizar, y siempre que se haya comenzado a ejecutar dicho plan o se haya anunciado públicamente sus principales características, o se desprendan hechos objetivos sobre su ejecución. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no tiene pactado con su personal indemnizaciones a todo evento.

y) **Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

La Sociedad determina los efectos por impuesto a la renta de primera categoría al cierre del período, de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes.

La Sociedad reconoce, cuando corresponde, activos y pasivos por impuestos diferidos por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias entre los valores contables y sus valores tributarios. La medición de los impuestos diferidos se efectúa en base a la tasa de impuesto que, de acuerdo a la legislación tributaria vigente, se deba aplicar en el año en que los impuestos diferidos sean realizados o liquidados. Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la Ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

z) **Nuevos pronunciamientos contables**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los nuevos pronunciamientos contables que han sido emitidos por el IASB corresponden a:

- a) Las siguientes nuevas Enmiendas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos Estados Financieros:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Períodos 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)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

La aplicación de estas normas no tuvo impacto en los estados financieros de la Sociedad.

b) Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas 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 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>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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
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)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Aclaración a la NIIF 15 “ <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> ”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Aplicación NIIF 9 “ <i>Instrumentos Financieros</i> ” con NIIF 4 “ <i>Contratos de Seguro</i> ” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 12 y NIC 28)	Las enmiendas a NIIF 1 y NIC 28 son efectivas para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. La enmienda a la NIIF 12 para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

A la fecha, la Administración de la Sociedad se encuentra en proceso de evaluación de los potenciales impactos que implicará la adopción de estas Normas y Enmiendas.

3. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

El detalle de los saldos incluidos bajo efectivo y efectivo equivalente, es el siguiente:

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Cuentas bancarias	298.162	9.341
Depósitos a plazo	<u>471</u>	<u>650.911</u>
Totales efectivo y efectivo equivalente	<u>298.633</u>	<u>660.252</u>

4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros, es el siguiente:

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Bono vivienda leasing desmaterializado	484.058	-
Provisión por valor de mercado (1)	<u>(26.580)</u>	<u>-</u>
Totales	<u>457.478</u>	<u>-</u>

(1) Ajuste por valorización a mercado de bono vivienda leasing se encuentra en patrimonio.

5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros, es el siguiente:

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Anticipo a proveedores	1.158.541	-
Deudores varios	5.142	10.013
Fondos a rendir	400	-
Tasaciones por cobrar	314	-
<b>Totales</b>	<u>1.164.397</u>	<u>10.013</u>

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Deudores por leasing	1.848.243	-
Int. Diferido contrato leasing	(916.286)	-
Comisiones diferidas por operaciones	8.337	-
Deudores por mutuos hipotecarios	980.258	-
Cuentas por cobrar subsidios habitacionales	89.320	-
<b>Totales</b>	<u>2.009.872</u>	<u>-</u>

La composición de los deudores por leasing por plazo de contrato al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

Plazo (años)	31-12-2016			31-12-2015		
	Deudores por leasing M\$	Intereses diferido M\$	Deudor neto M\$	Deudores por leasing M\$	Intereses diferido M\$	Deudor neto M\$
8	17.241	(4.497)	12.744	-	-	-
12	39.765	(14.160)	25.605	-	-	-
15	47.320	(19.929)	27.391	-	-	-
20	1.743.917	(877.700)	866.217	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.848.243</b>	<b>(916.286)</b>	<b>931.957</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (CONTINUACIÓN)

La composición de los deudores por mutuos hipotecarios por plazo de contratos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

Plazo (años)	31-12-2016	31-12-2015
	Deudores por mutuo M\$	Deudores por mutuo M\$
20	89.953	-
25	830.232	-
30	60.073	-
<b>Total</b>	<b>980.258</b>	<b>-</b>

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuestos por recuperar

El detalle del impuesto por recuperar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
IVA crédito fiscal	-	1.477
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>1.477</b>

b. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$315.105.- y M\$89.392.- respectivamente.

c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Impuestos diferidos			
	2016		2015	
	Activo Corriente M\$	Pasivo No Corriente M\$	Activo Corriente M\$	Pasivo No Corriente M\$
Provisión vacaciones	6.343	-	107	-
Otras provisiones de gastos	8.555	-	-	-
Activo fijo tributario	46	-	-	-
Activo fijo tributario leasing	3.559	-	-	-
Pérdida tributaria	85.078	-	21.454	-
<b>Totales</b>	<b>103.581</b>	<b>-</b>	<b>21.561</b>	<b>-</b>

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

d. Efecto en resultado

La composición del abono neto a resultados por impuesto a la renta al 31 de diciembre 2016 y 2015 es la siguiente:

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
<b>Gasto tributario corriente:</b>		
Ajuste ingreso tributario	-	-
<b>Impuestos diferidos:</b>		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido de ejercicio	82.020	21.561
<b>Totales</b>	<u>82.020</u>	<u>21.561</u>

e. Conciliación de la tasa efectiva

	Saldo 31-12-2016 M\$	Saldo 31-12-2015 M\$
<b>Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal</b>		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	(262.199)	(65.134)
Tasa legal de impuestos vigente	24%	22,5%
Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	(62.927)	(14.655)
C.M. Pérdida Tributaria	144.947	0
Diferencia de tasa	-	0
Diferencia Bases Iniciales	-	0
Otros	-	36.216
<b>Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva</b>	<u>82.020</u>	<u>21.561</u>
<b>Tasa impositiva efectiva</b>	<u>-31,28%</u>	<u>-33,10%</u>

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

<b>Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>	<b>5.829</b>	<b>5.141</b>
Máquinas y equipos de oficina, Neto	808	539
Equipos computacionales, Neto	2.629	1.802
Muebles de oficina, Neto	2.392	2.800

<b>Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Bruto</b>	<b>7.107</b>	<b>5.353</b>
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	1.106	588
Equipos computacionales, Bruto	3.144	1.908
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857

<b>Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>	<b>1.278</b>	<b>212</b>
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Máquinas y equipos oficina	298	49
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Equipos computacionales	515	106
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Muebles de oficina	465	57

## 8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (continuación)

Período Actual 31.12.2016	Máquinas y equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Total
Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial	539	1.802	2.800	5.141
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipo	518	1.236	-	1.754
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(249)	(409)	(408)	(1.066)
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
<b>Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total</b>	<b>269</b>	<b>827</b>	<b>(408)</b>	<b>688</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>808</b>	<b>2.629</b>	<b>2.392</b>	<b>5.829</b>
Período Anterior 31.12.2015	Máquinas y equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Total
Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial	-	-	-	-
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipo	588	1.908	2.857	5.353
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(49)	(106)	(57)	(212)
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
<b>Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total</b>	<b>539</b>	<b>1.802</b>	<b>2.800</b>	<b>5.141</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>539</b>	<b>1.802</b>	<b>2.800</b>	<b>5.141</b>

## 9. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad registra otros activos no corrientes ascendentes a M\$ 28.885 y M\$ 9.440, según el siguiente detalle.

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Desarrollo software	28.885	9.440
<b>Totales</b>	<b>28.885</b>	<b>9.440</b>



## 10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	31-12-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Línea de Crédito Banco Security	1.518.125	-
<b>Totales</b>	<b><u>1.518.125</u></b>	<b><u>-</u></b>

Detalle de las obligaciones al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Rut Entidad Acreedora	Nombre Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	Valor Contable Vencimientos			
								0-90 días	91 días - 1 año	1 año y más	Total
Línea de crédito	97.051.005-3	Banco Security S.A.	Chile	UF	Mensual	5,14%	5,14%	589.147	-	-	589.147
Línea de crédito	97.051.005-3	Banco Security S.A.	Chile	UF	Mensual	5,38%	5,38%	928.978	-	-	928.978
<b>Total</b>								<b><u>1.518.125</u></b>			<b><u>1.518.125</u></b>

	Rut Entidad Acreedora	Nombre Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	Valor Contable Vencimientos			
								0-90 días	91 días - 1 año	1 año y más	Total
Línea de crédito								-	-	-	-
Línea de crédito								-	-	-	-
<b>Total</b>								<b><u>-</u></b>			<b><u>-</u></b>

## 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	31-12-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Depósitos por aclarar	23.473	
Anticipo clientes cuota inicial propiedad	8.367	
Anticipo clientes operación leasing	31.262	
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	3.119	
Cartas de resguardo	113.647	-
<b>Totales</b>	<b><u>179.868</u></b>	<b><u>-</u></b>

## 12. OTRAS PROVISIONES

Las provisiones constituidas corresponden a los siguientes conceptos y montos:

	Saldo 31.12.2016	Saldo 31.12.2015
	M\$	M\$
Provisiones de otros gastos	52.260	
<b>Total</b>	<b><u>52.260</u></b>	<b><u>-</u></b>

13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 24.875 y M\$ 444, respectivamente.

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Saldo Inicial	444	-
Liberación	(463)	-
Constitución	24.894	444
<b>Totales</b>	<b>24.875</b>	<b>444</b>

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Otros acreedores	1.590	-
Impuesto 2da. categoría	309	-
Impuesto único al trabajador	2.209	102
Imposiciones para AFP	3.526	911
<b>Totales</b>	<b>7.634</b>	<b>1.013</b>

15. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social está representado por 170.694 y 75.000 acciones ordinarias nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas, respectivamente.

b) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la distribución de accionistas es la siguiente:

Acciones	2016			2015		
	Nº acciones	% de participación	Capital Pagado M\$	Nº acciones	% de participación	Capital Pagado M\$
Capital S.A.	170.692	99,99	1.651.321	74.999	99,99	749.990
Grupo Security S.A.	2	0,01	19	1	0,01	10
<b>Total Patrimonio</b>	<b>170.694</b>	<b>100</b>	<b>1.651.342</b>	<b>75.000</b>	<b>100</b>	<b>750.000</b>

c) Aumento de Capital

Con fecha 14 de julio de 2016 se produce la materialización del 50% del aumento de capital acordado en Junta de Accionistas celebrada con fecha 8 de marzo de 2016, ascendente a la suma de \$450.670.893.- correspondientes a 47.847 acciones suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera, 47.846,5 acciones Capital S.A. y 0,5 acción Grupo Security S.A.

15. PATRIMONIO (continuación)

c) Aumento de Capital (continuación)

Con fecha 14 de septiembre de 2016 se produce la materialización del 50% restante del aumento de capital acordado en Junta de Accionistas celebrada con fecha 8 de marzo de 2016, ascendente a la suma de \$450.670.893.- correspondientes a 47.847 acciones suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera, 47.846,5 acciones Capital S.A. y 0,5 acción Grupo Security S.A.

d) Dividendos

Durante el período terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se han pagado dividendos a sus accionistas.

16. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad mantiene las siguientes cuentas por cobrar con entidades relacionadas:

<b>Cuentas por cobrar relacionada</b>					
<b>Sociedad</b>	<b>RUT</b>	<b>Naturaleza de la</b>	<b>Origen de la transacción</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
				<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
AGF Security S.A.	93639280-0	Grupo	Valorización de cartera	30.938	-
Securizadora Security S.A.	96847360-3	Grupo	Serv. originación MHE	24.418	-
Totales				<u>55.356</u>	<u>-</u>

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

<b>Cuentas por pagar relacionada</b>					
<b>Sociedad</b>	<b>RUT</b>	<b>Naturaleza de la</b>	<b>Origen de la transacción</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
				<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Securizadora Security S.A.	96847360-3	Grupo	Compra MHE	940.259	-
Totales				<u>940.259</u>	<u>-</u>

Corresponde a la compra de cartera de mutuos hipotecarios a nuestra relacionada Securizadora Security S.A. durante el mes de diciembre de 2016, compra que fue realizada en condiciones de mercado, por un monto total de M\$980.259.-

## 16. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

### c) Transacciones con relacionadas

RUT	Sociedad	Tipo de relación	Naturaleza de la operación	Moneda	Monto	Efecto en	Monto	Efecto en
					31/12/2016	resultado	31/12/2015	resultado
					M\$	cargo/abono	M\$	cargo/abono
93639280-0	AGF Security S.A.	Accionista común	Valorización de cartera	Pesos	30.938	30.938	-	-
96847360-3	Securizadora Security S.A	Accionista común	Serv. originación MHE	Pesos	24.418	24.418	-	-
96847360-3	Securizadora Security S.A	Accionista común	Compra de cartera MHE	UF	(980.258)	-	-	-
97053000-2	Banco Security S.A	Accionista común	Línea de Crédito	UF	(1.518.125)	-	-	-

### d) Contratos con partes relacionadas

Con fecha 16 de junio de 2016 se suscribe el contrato de asesoría y gestión de cartera hipotecaria con Securizadora Security S.A.

Al 31 de diciembre de 2015 no se realizaron contratos con partes relacionadas.

### e) Pagos al Directorio y personal clave de la Gerencia

El Directorio de la Sociedad no percibe remuneraciones.

## 17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta ingresos de actividades ordinarias por concepto de intereses devengados de operaciones leasing por un monto de M\$ 20.757.- y M\$ 0.-, respectivamente.

## 18. OTROS INGRESOS Y GASTOS

### a) Ingresos Financieros

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta ingresos operacionales por concepto de intereses ganados en la colocación de depósitos a plazo, pactos y otros por un monto de M\$ 42.174.- y M\$ 14.911.-, respectivamente.

### b) Otros gastos por función

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta otros gastos operacionales por concepto de comisiones que ascienden a M\$ 39.711.- y M\$ 55.049.-, respectivamente.

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante el período terminado al 31 de diciembre 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

**GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2016</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2015</b> <b>M\$</b>
Remuneraciones	192.395	24.932
Asesorías	26.727	-
Útiles de oficinas	1.097	-
Depreciación y amortización	1.066	-
Arriendos	16.220	-
Gastos de informática y comunicaciones	3.408	-
Publicidad y Propaganda	7.952	-
Impuestos, Contribuciones y Aportes a la SBIF	3.721	-
Gastos generales	33.500	-
	<u>286.086</u>	<u>24.932</u>

20. OTRAS GANANCIAS

Durante el período terminado al 31 de diciembre 2016 y 2015, la Sociedad presenta otras ganancias:

<b>Sociedad</b>	<b>RUT</b>	<b>Origen de la transacción</b>	<b>31-12-2016</b> <b>M\$</b>	<b>31-12-2015</b> <b>M\$</b>
AGF Security S.A.	93639280-0	Valorización de cartera	30.938	-
Totales			<u>30.938</u>	<u>-</u>

21. ADMINISTRACION DE RIESGO

La Sociedad monitorea los riesgos identificados en cada uno de los ciclos de negocio. Para esos efectos, las políticas han definido la utilización de diversas herramientas y sistemas de información desarrollada internamente.

La Sociedad se dedica a la originación de Contratos de Leasing Habitacional (CLH) y a la compra de Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE). Tanto la originación de CLH como la compra sistémica de MHE tienen como objetivo la conformación de un portafolio de

contratos de crédito voluminoso y diversificado que se ubica en los segmentos medios o medios bajos de la población y que generalmente cuentan con subsidio Fiscal.

Entre los riesgos identificados están:

**Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito es el riesgo asociado a la posibilidad de que una contraparte no sea capaz de pagar sus obligaciones al vencimiento. La sociedad maneja políticas y procedimientos crediticios específicos al nicho de mercado al que apunta, basados en las mejores prácticas del mercado y con foco en la originación de créditos con subsidio habitacional.

Adicionalmente, los créditos otorgados cuentan con un subsidio al remate otorgado por el estado, lo que mejora el factor de recuperación de los créditos incobrables.

Al 31 de diciembre de 2016, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

<b>Rango Mora</b>	<b>Número de Operaciones</b>
Al día	108
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	7
Más de 3 cuotas vencidas	0
	<hr/>
	115

**Riesgo de tasas de interés:**

El riesgo de tasas de interés está relacionado con pérdidas ocasionadas por fluctuaciones en los novales vigentes de tasas de interés de mercado sobre el valor razonable de activos financieros. El portafolio de Bonos Vivienda Leasing que tiene la sociedad producto del pago de los subsidios está expuesto a riesgo de tasas de interés.

El siguiente cuadro muestra la sensibilidad de los instrumentos de la sociedad ante una variación de un punto base en las tasas de interés:

<b>Moneda</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
CLP	- 390.369,52	0

**Riesgo de liquidez:**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones al vencimiento.

El uso del capital líquido de la sociedad se ha concentrado en financiar tanto el gasto operacional como el dinero necesario para formalizar las operaciones de crédito. Además, el

subsidio que otorga el Fisco a los deudores asociadas a las operaciones tiene la forma de un bono emitido por el MINVU (los llamados Bonos Vivienda Leasing o "BVL"); tales bonos tienen poca liquidez de mercado, por lo que la sociedad ha decidido mantenerlos en sus libros de manera indefinida, generando un impacto en la liquidez disponible de la empresa.

Para hacer frente a lo anterior, la sociedad tiene líneas de crédito abiertas con entidades locales y se encuentra negociando líneas de crédito de largo plazo con entidades internacionales.

**Riesgo Operacional:**

El riesgo operacional está relacionado con pérdidas asociado a fallas o insuficiencias en procesos, personas, sistemas internos o tecnología como consecuencia de acontecimientos externos.

La Sociedad cuenta con un proceso de originación que permite identificar y controlar los principales factores de riesgo en cada etapa.

**22. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

**a) Contratos de leasing habitación y mutuos hipotecarios**

La Compañía mantiene activos que corresponden a contratos de arrendamiento con promesa de compraventa a terceros ( Leasing habitacional) y Mutuos Hipotecarios, los cuales están en prenda con nuestra relacionada Banco Security, con la finalidad de garantizar el uso y pago de la línea de crédito autorizadas por este último para la operación de la Compañía.

**b) Boletas de garantía y pagarés**

La compañía mantiene Boletas Bancarias de Garantía y pagarés emitidos a su favor y tomadas por agentes de ventas, a fin de respaldar posibles incumplimientos de los contratos que regulan las relaciones con dichos agentes.

**23. HECHOS RELEVANTES**

Con fecha 9 de julio de 2015, la Sociedad fue inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N°360.

Con fecha 21 de julio de 2015, se modificaron los estatutos de la Sociedad a través de escritura pública, modificando la razón social a "Inmobiliaria Casanuestra S.A."

Con fecha 8 de marzo de 2016, se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que con esa misma fecha se celebró la Junta Extraordinaria de Accionistas, donde se acordaron los siguientes temas:

- Ampliar el objeto social de la Sociedad, incorporando al mismo la prestación de servicios de administración primaria o maestra de cartera de créditos y/o de activos

inmobiliarios u otros; servicios de asesoría en la concesión, operación y administración de créditos y estructuración financiera, incluyendo el diseño y ejecución del proceso operativo y comercial de crédito y operaciones de financiamiento; como asimismo servicios de asesoría y soporte técnico, de administración, contable, financiero y tecnológico, y en general, todos aquellos servicios comúnmente denominados back office.

- Aumentar el capital de la Sociedad de \$750.000.000 hasta la cantidad de \$1.651.341.786, mediante la emisión de 95.694 nuevas acciones de pago ordinarias, nominativas, de una única serie y sin valor nominal, íntegramente suscritas por ambos accionistas en proporción a sus participaciones en el capital social, las que deberán ser pagadas dentro del plazo de tres años a contar de la fecha de la Junta.

Con fecha 16 de junio de 2016, en Junta Extraordinaria de Accionistas se acordó en forma unánime el reemplazo del artículo décimo sexto de los estatutos sociales, el cual dice relación a las sesiones ordinarias de Directorio que se celebrarán al menos trimestralmente, en las fechas previamente determinadas.

Con fecha 14 de julio de 2016 se produce la materialización del 50% del aumento de capital como se menciona en Nota 15c a los Estados Financieros.

Con fecha 14 de septiembre de 2016 se produce la materialización del 50% restante del aumento de capital como se menciona en Nota 15c a los Estados Financieros.

#### 24. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2017 y la emisión de los presentes estados financieros (28 de marzo de 2017), no existen hechos posteriores a ser informados que afecten significativamente la presentación de los estados financieros.

\* \* \* \* \*



## ***ANEXO 2***



---

**ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

De acuerdo a lo instruido por la Norma de Carácter General N° 100 del 4 de Octubre de 2000 de la Superintendencia de Valores y Seguros, a continuación se presenta un análisis razonado de los Estados Financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A. al 31 de Diciembre de 2016.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha 2 de abril de 2015. Su objeto social es la adquisición y construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las sociedades inmobiliarias.

Esta Sociedad fue inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N°360 con fecha 9 de Julio de 2015.

## 1. Análisis comparativo y explicación de las principales tendencias observadas en los estados financieros terminados al 31 de Diciembre de 2016.

### a) Estadísticas

	<u>diciembre-2016</u>	<u>diciembre-2015</u>
<b>1 Liquidez</b>		
a - Liquidez Corriente (Veces)	1,50	475,84
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	0,11	453,16
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	0,28	453,16
<b>2 Endeudamiento</b>		
a - Razón de endeudamiento (Veces)	1,9	0,0
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	1,9	0,0
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	100,00%	100,00%
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	0,00%	0,00%
e - Cobertura de Costos Financieros (Veces)	0,5	No aplica
<b>3 Actividad</b>		
a - Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	4.124.031	707.884
b - Rotación de Inventario	No aplica	No aplica
c - Permanencia de Inventarios	No aplica	No aplica
<b>4 Resultados</b>		
a - Ingresos y Costos de Explotación		
b - Ingresos de explotación	20.757	0
c - Costos de explotación	0	0
d - Resultado Operacional	-265.329	-24.932
e - Costos Financieros	-40.975	-64
f - Resultado No Operacional	3.130	-40.202
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	-221.224	-65.070
h - Utilidad (pérdida)	-180.179	-43.573
<b>5 Rentabilidad</b>		
a - Rentabilidad del Patrimonio	-13%	-6%
b - Rentabilidad del Activo	-4%	-6%
c - Rendimiento Activos Operacionales	1%	No aplica
d - Utilidad por acción	-2,4	-1
e - Retorno de dividendos	0	0

---

**b) Notas Explicativas****b1) Liquidez**

Al cierre los estados financieros al 31 de Diciembre de 2016, se observa un deterioro en los ratios de liquidez de la Sociedad respecto del mismo período el año anterior. Este deterioro se explica principalmente por el requerimiento de liquidez que tiene la financiación de las operaciones de crédito, requerimiento que no existía al 31 de Diciembre de 2015.

Por otro lado, el subsidio otorgado por el Estado al pie de las operaciones de Leasing Habitacional se materializa a través de la emisión de un instrumento financiero (Bono Vivienda Leasing o “BVL”), que al tener poca liquidez en el mercado de capitales ha generado un impacto adicional en la liquidez de la Sociedad.

**b2) Endeudamiento**

Al 31 de Diciembre de 2016, los ratios de endeudamiento aumentan respecto del mismo período el año anterior, lo que se explica por el uso de deuda bancaria para el financiamiento de los créditos otorgados.

**b3) Actividad**

El total de activos al 31 de Diciembre de 2016 asciende a MM\$ 4.124, cifra superior al mismo período el año anterior explicado principalmente por la inclusión de contratos de crédito y BVLs al activo de la Sociedad.

**b4) Resultados**

Al 31 de Diciembre de 2016, los resultados de la Sociedad han mostrado un comportamiento consistente con la etapa inicial de su actividad originadora de créditos, y están en línea con su plan de negocios. En el futuro, conforme la masa crítica de activos financiados aumente, es esperable que los resultados y sus indicadores se tornen positivos.

**b5) Rentabilidad**

Al 31 de Diciembre de 2016, los ratios de rentabilidad de la Sociedad han mostrado un comportamiento consistente con la etapa inicial de su actividad originadora de créditos, y están en línea con su plan de negocios. En este sentido, la rentabilidad del activo y del patrimonio se mantiene negativa, mientras que el rendimiento de los activos operacionales es bajo pero positivo.

---

**2. Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos.**

Al 31 de Diciembre de 2016, se realizó un ajuste negativo al valor de los instrumentos financieros por M\$ 26.580 producto del cambio en el precio de mercado al que se transan los BVL.

**3. Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el período, en los mercados en que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.**

La Sociedad aumentó significativamente su ritmo de acopio de operaciones durante el último trimestre de 2016, por lo que en ese período aumentó su participación relativa en el mercado de forma importante. En línea con el plan de negocios, la Sociedad planea seguir aumentando su participación de mercado en el futuro.

**4. Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos netos originados por las actividades operacionales, de inversión y de financiamiento del periodo correspondiente.**

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2016, la Sociedad presenta ingresos por actividades operacionales por un monto de M\$ 20.757, por concepto de intereses devengados de operaciones de crédito. Adicionalmente, la Sociedad presenta ingresos por actividades de inversión por concepto de intereses ganados en la colocación de depósitos a plazo, pactos y otros por un monto de M\$ 42.174.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad mantiene deuda bancaria por M\$ 1.518.541.

**5. Análisis de riesgos.**

**a. Exposición al riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo asociado a la posibilidad de que una contraparte no sea capaz de pagar sus obligaciones al vencimiento. La Sociedad maneja políticas y procedimientos crediticios específicos al nicho de mercado al que apunta, basados en las mejores prácticas del mercado y con foco en la financiación de créditos con subsidio habitacional.

Adicionalmente, los créditos otorgados cuentan con un subsidio al remate otorgado por el Estado, lo que mejora el factor de recuperación de los créditos incobrables.

Al 31 de diciembre de 2016, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	108
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	7
Más de 3 cuotas vencidas	0
	115

**b. Exposición a riesgo de tasas de interés.**

El riesgo de tasas de interés está relacionado con pérdidas ocasionadas por fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés de mercado sobre el valor razonable de activos financieros. El portafolio de Bonos Vivienda Leasing que tiene la Sociedad producto del pago de los subsidios está expuesto a riesgo de tasas de interés.

El siguiente cuadro muestra la sensibilidad de los instrumentos de la Sociedad ante una variación de un punto base en las tasas de interés:

Moneda	31-12-2016	31-12-2015
CLP	- 390.369,52	0

**c. Exposición a riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones al vencimiento.

El uso del capital líquido de la Sociedad se ha concentrado en financiar tanto el gasto operacional como el dinero necesario para formalizar las operaciones de crédito. Además, el subsidio que otorga el Fisco a los deudores asociadas a las operaciones tiene la forma de un bono emitido por el MINVU (los llamados Bonos Vivienda Leasing o “BVL”); tales bonos tienen poca liquidez de mercado, por lo que la Sociedad ha decidido mantenerlos en sus libros de manera indefinida, generando un impacto en la liquidez disponible de la empresa.

Para hacer frente a lo anterior, la Sociedad tiene líneas de crédito abiertas con entidades locales y se encuentra negociando líneas de crédito de largo plazo con entidades internacionales.

**d. Exposición a riesgo operacional:**

El riesgo operacional está relacionado con pérdidas asociado a fallas o insuficiencias en procesos, personas, sistemas internos o tecnología como consecuencia de acontecimientos externos.



---

La Sociedad cuenta con un proceso de originación que permite identificar y controlar los principales factores de riesgo en cada etapa.

**e. Exposición a riesgo cambiario.**

Como la Compañía no mantiene ni activos ni pasivos en moneda extranjera, por lo que no está expuesta a riesgo cambiario.