

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

***MEMORIA 2017***

## *Carta a los Accionistas*

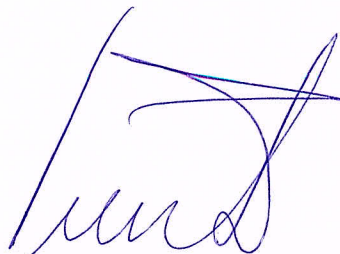
Me es muy grato presentar a ustedes, la Memoria Anual de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

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.

Luego de dedicar 2015 y gran parte de 2016 a la puesta en marcha del proyecto, 2017 fue el primer año completo dedicado a la originación de contratos de leasing habitacional y compra de mutuos hipotecarios endosables. Asimismo, se generaron las primeras ventas de activos a compañías de seguros y sociedades securitizadoras, logrando así probar exitosamente el modelo de negocios que nos planteamos.

Después de la consolidación comercial, operacional y financiera lograda en 2017, tenemos como objetivo para 2018 seguir aumentando nuestra presencia en el mercado de créditos hipotecarios del citado nicho económico. Queremos seguir apoyando al desarrollo del país a través de Casanuestra, dando acceso a vivienda a personas de estratos medios poco atendidos por la banca tradicional.

*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
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 Leguía Norte N° 100, oficina 601, Santiago, Chile.

*Nombre de contacto* : Fiorella Battilana

*Teléfono* : (562) 29016884

*Correo Electrónico* : [fiorella.battilana@security.cl](mailto:fiorella.battilana@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 Comisión para el Mercado Financiero.

Esta Sociedad fue inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Comisión para el Mercado Financiero 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. inicia sus operaciones el 9 de Julio de 2015, fecha en que la sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes de la Comisión para el Mercado Financiero 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, 2017 fue el primer año completo de operación, año en que la sociedad 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 Comisión para el Mercado Financiero.

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). Estos segmentos presentan índices de mora de entre 30% y 40% mes a mes, mucho del cual, sin embargo, corresponde a mora friccional.

El problema del deficit habitacional es un tema país, por lo que el Estado ha diseñado una serie de subsidios para apoyar tanto al deudor que busca la casa propia, como al privado que provee del financiamiento. Así por ejemplo, existen subsidios a

la originación, subsidios al pie, al buen pagador (buscan reducir la carga financiera de las familias), entre otros.

En el año 2015 surge la primera versión de 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. Sin embargo, Aclaraciones jurídicas y normativas posteriores aseguran que el IVA no se aplicara para los casos en que el promitente comprador corresponde a un beneficiario de subsidio habitacional.

A continuación se muestra un cuadro resumen de la evolución de la compañía con relación a sus estados financieros a diciembre de 2016 y 2017, en miles de pesos.

<b>Descripción</b>	<b>2016 M\$</b>	<b>2017 M\$</b>
Activos Corrientes	4.089.317	9.672.145
Otros Activos	5.829	10.121
Activo Fijo	28.885	30.040
<b>Total Activo</b>	<b>4.124.031</b>	<b>9.712.306</b>
Pasivos Corrientes	2.723.021	8.646.207
Patrimonio	1.401.010	1.066.099
<b>Total Pasivo</b>	<b>4.124.031</b>	<b>9.712.306</b>
Resultado de Explotación	-262.199	-496.773
Resultado fuera de Explotación	0	0
Resultado antes de Impuestos	-262.199	-496.773
Impuesto a las ganancias	82.020	141.601
<b>Resultado Integral</b>	<b>-180.179</b>	<b>-355.172</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.

Durante 2017 se originaron 270 operaciones de leasing habitacional y se compraron 232 mutuos hipotecarios endosables.

Al cierre de 2017, el detalle de las operaciones realizadas en el año es el que sigue:

	<b>CLH</b>	<b>MHE</b>
Numero de Operaciones	270	281
Valor Vivienda UF	274.963	419.240
Valor Vivienda Promedio	1.018	1.492
Monto del Crédito UF	165.576	296.057
Monto del Crédito Promedio UF	613	1.054
Operaciones Con Subsidio	100%	77%
Operaciones Sin Subsidio	0%	23%

Al cierre del 2017, ningún proveedor o inmobiliaria representó en forma individual al menos el 10% de las operaciones de leasing habitacional originadas. El 56% de los mutuos hipotecarios endosables fueron adquiridos a Hipotecaria Security Principal, mientras que el 44% restante de Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes.

Asimismo, al otorgar y comprar créditos para vivienda y no para inversión, ningún deudor representó más del 10% de los ingresos de la compañía.

Durante 2017, se vendieron 252 operaciones de leasing habitacional y 60 operaciones de mutuos hipotecarios endosables a nuestra relacionada Securitizadora Security, lo que representó el 30% de los ingresos de la compañía. Asimismo, se

vendieron 125 operaciones de MHE a nuestra relacionada Vida Security, lo que representó el 30% 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 2017, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:



<b>Rango Mora</b>	<b>Número de Operaciones</b>
Al día	219
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	16
Más de 3 cuotas vencidas	3
	238

### **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	31-12-2017	31-12-2016
CLP	- 192.645,72	- 397.103,87

### **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 y cubrir los gastos de Agentes de Ventas. 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 debe venderlos a descuento, generando un impacto en la liquidez.

Para hacer frente a lo anterior, la Sociedad tiene líneas de crédito abiertas con entidades locales.

### **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 2017, 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 Comisión para el Mercado Financiero 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 2017, no se han producido cambios en la propiedad de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2017, Inmobiliaria Casanuestra S.A. los accionistas de la sociedad son:

### Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2017

Nombre	RUT	Total acciones	Acciones suscritas y pagadas	% Part.
Capital S.A.	96.905.260-1	170.692	170.692	99,99%
Grupo Security S.A.	96.604.380-6	2	2	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 2017, la empresa registra pérdidas por \$ 355,2 millones y pérdidas acumuladas por \$ 223,7 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 2017, 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	
Entre 3 y 6 años	2
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 2017, la compañía contaba con un total de 13 trabajadores, de los cuales 9 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	6
Entre 41 y 50 años	3
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	1
Superior a 70 años	

### Número de Personas por Antigüedad de trabajadores

Inferior a 3 años	11
Entre 3 y 6 años	2
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	

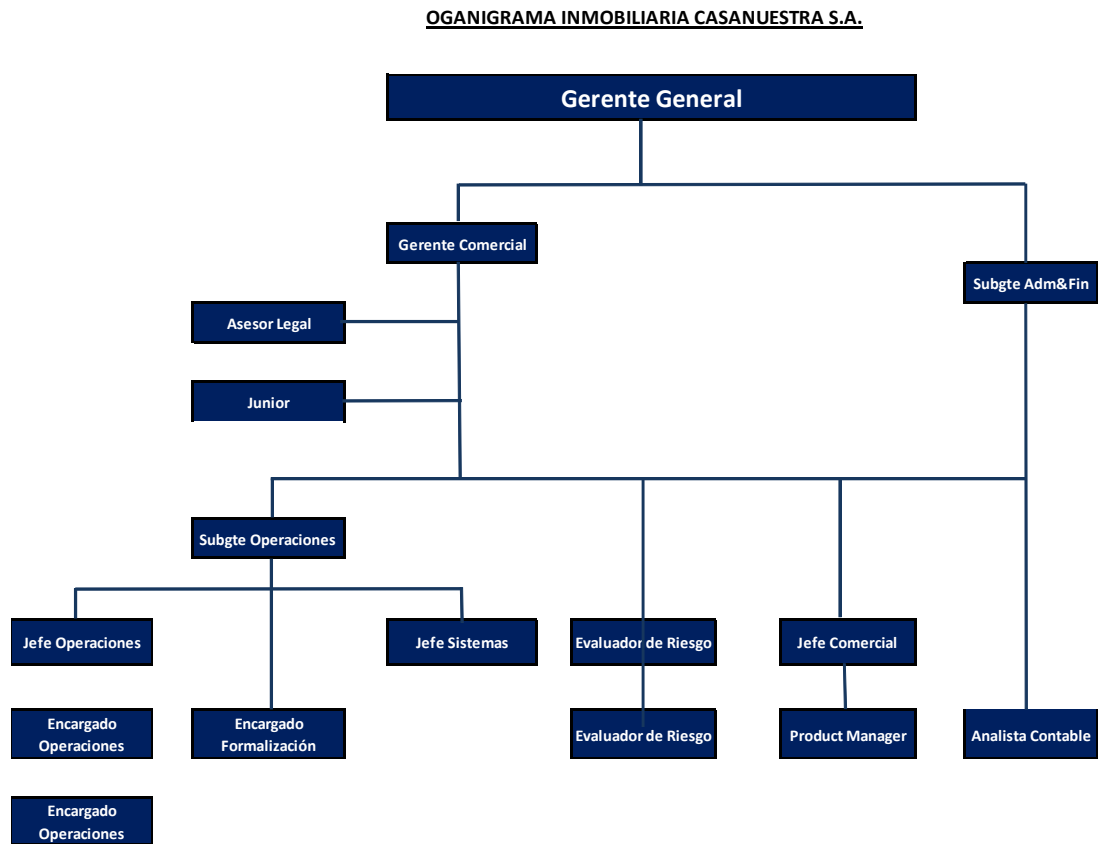
### d) Brecha Salarial por Género

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

Gerente	N/A
Supervisor o Jefe	N/A
Analista	44%
Administrativo	102%

## V. Administración y Personal

### a. Organigrama



### 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 2017 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: 30-04-2018

#### 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: 30-04-2018

**Carlos Budge Carvallo**

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: 30-04-2018

**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: 30-04-2018



**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: 30-04-2018

En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de abril de 2017, se acordó que los Directores no percibirían remuneraciones durante el ejercicio 2017. Durante el ejercicio 2016 tampoco percibieron remuneraciones de acuerdo a lo establecido en la Junta General de Accionistas, celebrada el 29 de abril de 2016.

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 2017 alcanzaron los \$126.079.389.

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.**

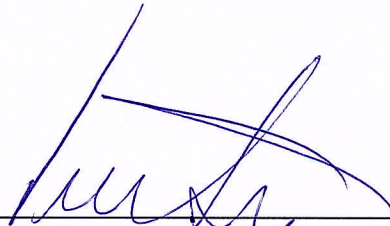
No hubo comentarios ni proposiciones presentadas por los accionistas durante el ejercicio 2017.

## **IX. Informes Financieros 2017**

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

## X. Declaración de responsabilidad

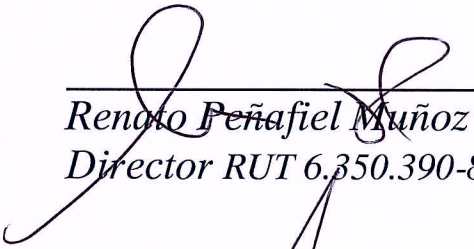
Los abajo firmantes, en sus respectivas calidades de Presidente, Directores y Gerente General, en su caso, de Inmobiliaria Casanuestra S.A., declaran bajo juramento que toda la información y antecedentes consignados en esta memoria anual son veraces.



*Francisco Silva Silva*

*Presidente*


*RUT 4.103.061-5*



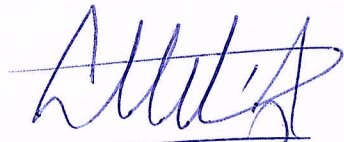
*Renato Peñafiel Muñoz*  
*Director RUT 6.350.390-8*



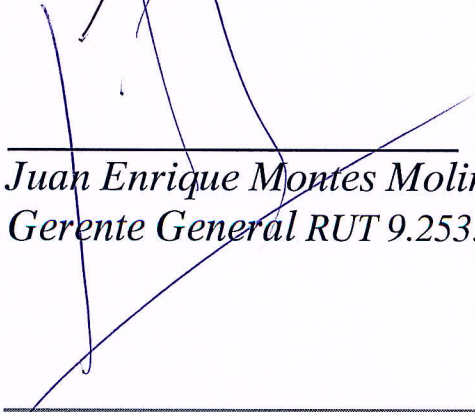
*Carlos Budge Carvalho*  
*Director RUT 7.011.490-9*



*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 los años terminados  
al 31 de diciembre de 2017 y 2016 e informe  
de los auditores independientes

## 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 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de 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 de 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 en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

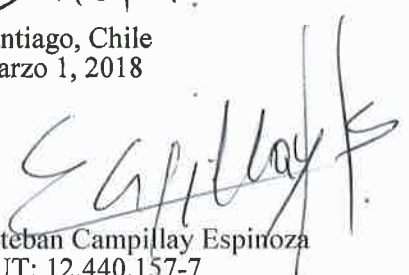


## Opinión

En nuestra opinión, los 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 2017 y 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Deloitte

Santiago, Chile  
Marzo 1, 2018

  
Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

*Estados de Situación Financiera*

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

*Santiago, Chile*

*Correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.*

## 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.....	27
Nota 4 - Otros activos financieros .....	28
Nota 5 - Otros activos no financieros .....	28
Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto .....	28
Nota 7 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos.....	29
Nota 8 - Propiedad, planta y equipos neto.....	31
Nota 9 - Activos intangibles distintos de la plusvalía .....	32
Nota 10 - Otros pasivos financieros .....	33
Nota 11 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar .....	33
Nota 12 - Otras provisiones .....	34
Nota 13 - Provisiones por beneficios a los empleados .....	34
Nota 14 - Otros pasivos no financieros .....	34
Nota 15 - Patrimonio .....	35
Nota 16 - Operaciones con partes relacionadas .....	35
Nota 17 - Ingresos de actividades ordinarias.....	37
Nota 18 - Otros ingresos y gastos.....	37
Nota 19 - Gasto de administración .....	37
Nota 20 - Otras ingresos .....	38
Nota 21 - Otras ganancias.....	38
Nota 22 - Administración de riesgo.....	38
Nota 23 - Compromisos y contingencias.....	39
Nota 24 - Hechos relevantes.....	40
Nota 25 - Hechos posteriores .....	41

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
(En miles de pesos - M\$)

<b>ACTIVOS</b>	Notas	<b>31-12-2017</b> M\$	<b>31-12-2016</b> M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y efectivo equivalente	3	408.855	298.633
Otros activos financieros	4	231.858	450.327
Otros activos no financieros	5	369.432	1.164.397
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	6	6.919.828	2.009.872
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	16a	1.494.653	55.356
Impuestos diferidos	7c	247.519	110.732
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>9.672.145</b>	<b>4.089.317</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad, planta y equipos, neto	8	10.121	5.829
Activos intangibles distintos de la plusvalía	9	30.040	28.885
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>40.161</b>	<b>34.714</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.712.306</b>	<b>4.124.031</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros	10	4.311.333	1.518.125
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	881.227	179.868
Otras provisiones	12	88.192	52.260
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	16b	3.313.560	940.259
Provisiones por beneficios a los empleados	13	32.630	24.875
Otros pasivos no financieros	14	19.265	7.634
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>8.646.207</b>	<b>2.723.021</b>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital pagado	15	1.651.342	1.651.342
Otras reservas		(6.319)	(26.580)
Dividendo mínimo		-	-
Resultados acumulados		(223.752)	(43.573)
Pérdidas del año		(355.172)	(180.179)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.066.099</b>	<b>1.401.010</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>9.712.306</b>	<b>4.124.031</b>

Las notas adjuntas N°1 al 25, forman parte integral de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(En miles de pesos - M\$)

	Notas	Por el año terminado al	
		31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	339.444	20.757
Costo de ventas		-	-
<b>Ganancia bruta</b>		<b>339.444</b>	<b>20.757</b>
Otros ingresos	20	753.904	-
Ingresos financieros	18.a	26.705	42.174
Gastos de administración	19	(730.431)	(286.086)
Otros gastos, por función	18.b	(498.678)	(39.711)
Otras ganancias (pérdidas)	21	-	30.938
<b>Ganancia de actividades operacionales</b>		<b>(109.056)</b>	<b>(231.928)</b>
Costos financieros		(415.844)	(40.975)
Resultado por unidad de reajuste		28.127	10.704
<b>Pérdida antes de impuestos</b>		<b>(496.773)</b>	<b>(262.199)</b>
Utilidad (pérdida) por impuestos a las ganancias	7d	141.601	82.020
<b>Pérdida procedente de operaciones continuadas</b>		<b>(355.172)</b>	<b>(180.179)</b>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
<b>Pérdida del período</b>		<b>(355.172)</b>	<b>(180.179)</b>

Las notas adjuntas N°1 al 25, forman parte integral de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(En miles de pesos - M\$)

	<b>Por el año terminados al</b>	
	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
PÉRDIDA DEL PERÍODO	(355.172)	(180.179)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Instrumentos de inversión disponibles para la venta, neto de otros ajustes	<u>(8.656)</u>	<u>(33.731)</u>
<b>Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta</b>	<b>(8.656)</b>	<b>(33.731)</b>
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>2.337</u>	<u>7.151</u>
<b>Total de otros resultados integrales</b>	<b><u>(6.319)</u></b>	<b><u>(26.580)</u></b>
RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO	<u><u>(361.491)</u></u>	<u><u>(206.759)</u></u>

Las notas adjuntas N°1 al 25, forman parte integral de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(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 2017	1.651.342	(26.580)	(43.573)	(180.179)	-	1.401.010
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(180.179)	180.179	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	17.924	-	-	-	17.924
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	2.337	-	-	-	2.337
Resultado integral del período	-	-	-	(355.172)	-	(355.172)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2017	1.651.342	(6.319)	(223.752)	(355.172)	-	1.066.099

	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 período	-	-	-	(180.179)	-	(180.179)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2016	1.651.342	(26.580)	(43.573)	(180.179)	-	1.401.010

Las notas adjuntas N°1 al 25, forman parte integral de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR LOS AÑO TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
 (En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2017 M\$	31-12-2016 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		8.933.334	-
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		2.846.209	-
Otros cobros por actividades de operación		33.788	339.177
<b>Clases de pagos</b>			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(15.761.791)	(2.725.422)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados		(482.108)	(133.100)
Otros pagos por actividades de operación		(492.266)	(267.763)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación</b>		<b>(4.922.834)</b>	<b>(2.787.108)</b>
Dividendos pagados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		(37.582)	(534)
Intereses recibidos		71.091	17.755
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		6.326	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		83.738	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>(4.799.261)</b>	<b>(2.769.887)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Préstamos de entidades relacionadas	10	-	1.518.125
Compras de propiedades, planta y equipo	8	(6.315)	(1.754)
Compras de activos intangibles		(6.000)	(19.445)
Cobros a entidades relacionadas		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		-	-
Intereses recibidos		-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>(12.315)</b>	<b>1.496.926</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de la emisión de acciones		-	901.342
Préstamos otorgados		-	10.000,00
<b>Importes procedentes de préstamos</b>		<b>16.490.009</b>	<b>-</b>
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		16.490.009	-
Préstamos de entidades relacionadas		2.964.762	-
Reembolsos de préstamos		(14.140.634)	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(392.339)	-
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>4.921.798</b>	<b>911.342</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,</b>		<b>110.222</b>	<b>(361.619)</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>110.222</b>	<b>(361.619)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	3	298.633	660.252
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	3	<b>408.855</b>	<b>298.633</b>

Las notas adjuntas N°1 al 25, 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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Esta Sociedad fue inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Comisión para el Mercado Financiero con el N°360 de fecha 9 de julio de 2015.

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

	Participación	
	2017	2016
	%	%
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 períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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

**a) Período contable (continuación)**

- Estados de Otros Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF) (ex Superintendencia de Valores y Seguros (SVS)). De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la CMF (ex SVS), priman estas últimas sobre las primeras.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Los Estados Financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 1 de marzo de 2018.

**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>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	\$	\$
Unidad de Fomento	<u>26.798,14</u>	<u>26.347,98</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 CMF.

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 valoración 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 2017 y 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 CMF (ex SVS) de mercado secundario de los MHE (normalmente ubicado en estratos distintos de la población) es utilizada como referencia.

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, no se constituyó provisión de incobrabilidad.

**n) Política de Valorización BVL**

Los Bonos Vivienda Leasing (BVL) son el medio de pago que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) usa para pagar los subsidios al pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidio de leasing habitacional), regulado por el Título IV D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, que reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N°19.281 sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.

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

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

Estos instrumentos son endosables, emitidos por el MINVU o el SERVIU, en forma desmaterializada, en Unidades de Fomento, cuyas características y requisitos son definidas por la Comisión para el Mercado Financiero, de tal forma que puedan ser transados en el mercado formal de valores y puedan ser adquiridos por inversionistas institucionales. Los subsidios de leasing se otorgan a 8, 12, 15 o 20 años, con distintas tasa de emisión y contemplando pagos en cuotas trimestrales.

La Sociedad debe aceptar estos BVL como medio de pago a valor par para efectos de computarlos como pago parcial de precio de la vivienda que promete vender al promitente comprador.

Amparado en el modelo de negocios, la Sociedad contempla el mantenimiento de estos instrumentos en cartera catalogados como “Disponibles para la Venta” y valorizados según lo indicado por la normativa vigente (NIC 39 - IAS 39), es decir a valor de mercado con ajuste en patrimonio.

Se entenderá por valor de mercado el valor, el valor presente de los flujos futuros descontados a la tasa de mercado relevante, tasa que resulta del promedio ponderado de las transacciones para el mismo instrumento que se efectúen en los mercados secundarios formales, según lo informado por un proveedor externo de precios.

Dada la poca liquidez actual de los papeles en el mercado, esta Sociedad estima que la tasa de mercado relevante puede no reflejar adecuadamente los antecedentes fundamentales del instrumento. En este sentido, la Sociedad estima que la política de valoración utilizada es una representación conservadora del valor económico del instrumento.

**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”.

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

### 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.

### 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, 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 efecto negativo 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 2017 y al 31 de diciembre 2016, la Sociedad no tiene pactado con su personal indemnizaciones a todo evento.

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

El cargo por impuesto corriente, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha de los presentes estados financieros.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo a con las normas establecidas en la NIC 12. Por tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

Con fecha 29 de septiembre de 2014, fue publicada en el Diario Oficial la Ley N°20.780 “Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario”, posteriormente con fecha 08 de febrero de 2016, se publica la Ley N°20.899 “Reforma Tributaria que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias”.

Entre los principales cambios, se insertan dos nuevos regímenes de tributación, quedando esta sociedad acogida por defecto, al “Régimen de Imputación Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2017.

Las tasas de Impuesto de Primera Categoría relativas a este nuevo régimen, corresponden un 25,5% para las rentas que se obtengan durante este año comercial, y 27% a contar del año comercial 2018.

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

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 enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos Estados Financieros:

<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
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
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

Las Enmiendas, que han entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2017, no tienen un efecto significativo en los Estados Financieros Inmobiliaria Casanuestra S.A.

b) Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
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
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
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
Aclaraciones a NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	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 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

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

**z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
<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
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

**NIIF 9, Instrumentos Financieros**

NIIF 9 emitida en noviembre de 2009, introdujo nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. NIIF 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para la baja en cuentas, y en noviembre de 2013 para incluir nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura general. Otra versión de NIIF 9 fue emitida en julio de 2014, para principalmente incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros, y b) limitadas modificaciones para los requerimientos de clasificación y medición mediante la introducción de la categoría de medición “valor razonable a través de otros resultados integrales” para ciertos instrumentos de deuda no complejos.

Los requerimientos clave de NIIF 9 son los siguientes:

**Clasificación y Medición:** Todos los activos financieros que están dentro del alcance de NIIF 9 son requeridos a ser posteriormente medidos a costo amortizado o valor razonable.

Específicamente, los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son generalmente medidos a costo amortizado al cierre de los períodos contables posteriores.

Los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros, y que tienen términos contractuales que dan origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son generalmente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Todos los otros instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio son medidos a su valor razonable al cierre de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo NIIF 9, las entidades podrían realizar una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio (que no es mantenido para negociación, ni es una consideración

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

### z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

#### **NIIF 9, Instrumentos Financieros (continuación)**

contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, donde generalmente los ingresos por dividendos serían reconocidos en resultados.

Con respecto a la medición de pasivos financieros designados para ser medidos a valor razonable con cambios en resultados, NIIF 9 requiere que el importe del cambio en el valor razonable de un pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenta en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de tales cambios en otros resultados integrales crearía o ampliaría un desbalance contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son clasificados posteriormente a resultados. Bajo NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado para ser medido a valor razonable con efecto en resultados se presenta como pérdida o ganancia.

**Deterioro:** En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas, en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

**Contabilidad de Coberturas:** Los nuevos requerimientos generales de contabilidad de cobertura mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura actualmente disponibles en NIC 39. Bajo NIIF 9, se ha introducido una mayor flexibilidad a los tipos de transacciones elegibles para contabilidad de cobertura, específicamente se ha ampliado los tipos de instrumentos que califican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de ítems no financieros que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, la prueba de efectividad ha sido revisada y reemplazada con el principio de ‘relación económica’. La evaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura ya no será requerida. También se han introducido requerimientos mejorados de revelación acerca de las actividades de gestión de riesgos de la entidad.

NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2018. Se permite su adopción anticipada.

La administración Inmobiliaria Casanueva S.A., considera que esta modificación no tendrá impacto relevante sobre sus estados financieros consolidados.

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

### z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

#### **NIIF 15, Ingresos procedentes de Contratos con Clientes**

El 28 de mayo de 2014, el IABS publicó NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes. NIIF 15, establece un modelo único integral para que las entidades utilicen para contabilizar los ingresos que se originan de contratos con clientes. Cuando la aplicación de NIIF 15 se haga efectiva, reemplazará las guías actuales de reconocimiento de ingresos en NIC 18 *Ingresos*, NIC 11 *Contratos de Construcción*, y las interpretaciones relacionadas.

El principio central de NIIF 15 es que una entidad debería reconocer los ingresos para representar la transferencia de bienes prometidos o servicios a clientes en un importe que refleja la consideración a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Bajo NIIF 15, una entidad reconoce ingresos cuando (o como) se satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el ‘control’ de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular es transferida al cliente.

Se han agregado guías más prescriptivas en NIIF 15 para tratar escenarios específicos. Además, se requieren revelaciones más extensas.

En abril de 2016, el IASB publicó Clarificaciones a NIIF 15 en relación con la identificación de obligaciones de desempeño, consideraciones de principal versus agente, así como también guías de aplicación para licencias.

NIIF 15, incluyendo las aclaraciones emitidas en abril de 2016, es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades pueden escoger aplicar NIIF 15 retrospectivamente o utilizar un enfoque modificado de transición, el cual consiste en aplicar NIIF 15 retrospectivamente solamente a los contratos que sean contratos finalizados a la fecha de aplicación inicial

La administración ha considerado el potencial impacto de la adopción de esta Norma, y ha concluido que la norma NIIF 15 de Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes, no tendrá impacto relevante en los actuales modelos de operación de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

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

### z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

#### **NIIF 16, Arrendamientos**

El 13 de enero de 2016, el IASB publicó NIIF 16 *Arrendamientos*. NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de acuerdos de arrendamiento y los tratamientos contables tanto para los arrendatarios como para los arrendadores. Cuando se haga efectiva la aplicación de NIIF 16, ésta reemplazará las actuales guías para arrendamientos incluyendo NIC 17 *Arrendamientos* y las interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 hace una distinción entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. La distinción entre arrendamiento operativo (fuera de balance) y arrendamientos financieros es removida para la contabilización de los arrendatarios, y es reemplazada por un modelo donde un activo por derecho a uso y un correspondiente pasivo tienen que ser reconocidos por los arrendatarios para todos los arrendamientos, excepto para arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de importe bajo.

El activo por derecho a uso es inicialmente medido al costo y posteriormente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento es inicialmente medido al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a esa fecha. Posteriormente, el pasivo por arrendamiento es ajustado por los intereses y los pagos del arrendamiento, así como también de las modificaciones del arrendamiento, entre otros.

Adicionalmente, la clasificación de flujos de efectivo también se verá afectada dado que bajo NIC 17 los pagos de arrendamientos operativos se presentan como flujos de caja operacionales; mientras que bajo el modelo de NIIF 16, los pagos de arrendamiento serán divididos entre la porción de pagos de principal e intereses los cuales serán presentados como flujos de efectivo de financiamiento y operacionales, respectivamente.

En contraste con la contabilización para los arrendatarios, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos contables de NIC 17 para los arrendadores, y continúa requiriendo a los arrendadores clasificar los arrendamientos ya sea como arrendamientos operativos o financieros.

Adicionalmente, NIIF 16 requiere revelaciones más extensas.

NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada para las entidades que apliquen NIIF 15 en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16. Las entidades pueden aplicar NIIF 16 usando ya sea un enfoque de total aplicación retrospectiva o un enfoque modificado de aplicación retrospectiva. Si se escoge el último enfoque, una entidad no está obligada a re-expresar información financiera comparativa y el efecto acumulado de la aplicación inicial de NIIF 16 debe ser presentado como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, cuando sea apropiado).

La administración de Inmobiliaria Casanuestra S.A., está evaluando el impacto de la aplicación de las NIIF 16, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que esta norma tendrá hasta que se realice una revisión detallada.

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

### z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

#### **NIIF 17, Contratos de Seguros**

El 18 de mayo de 2017, el IASB publicó NIIF 17, *Contratos de Seguros*. La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 *Contratos de seguro*. El objetivo de la nueva norma es asegurar que la entidad proporcione información relevante que represente fielmente los derechos y obligaciones provenientes de los contratos de seguro que emite.

NIIF 17 establece un Modelo General, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discrecional, descrito como el ‘*Enfoque de Honorarios Variables*’ (“*Variable Fee Approach*”). El Modelo General es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura remanente usando el ‘*Enfoque de Asignación de Prima*’ (“*Premium Allocation Approach*”).

El Modelo General usará supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

La utilidad proveniente de la venta de pólizas de seguros es diferida en un componente pasivo separado en el día 1 y agregada en grupos de contratos de seguro; luego es reportada sistemáticamente a través de utilidad o pérdida durante el período en el cual los aseguradores proporcionan cobertura luego de hacer ajustes derivados de cambios en los supuestos relacionadas con la cobertura futura.

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, caso en el cual se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

La administración de Inmobiliaria Casanuestra S.A., no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

#### **Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28)**

El 11 de septiembre de 2014, el IASB publicó “Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)”. Las enmiendas abordan el conflicto entre los requerimientos de la NIC 28 “*Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*” y NIIF 10 “*Estados Financieros Consolidados*” y aclara el tratamiento de la venta o la aportación de los activos de un Inversor a la Asociada o Negocio Conjunto, de la siguiente manera: (i) requiere el reconocimiento total en los estados financieros del inversionista de las pérdidas y ganancias derivadas de la venta o la aportación de los activos que constituyen un negocio (tal como se define en la NIIF 3 *Combinaciones de negocios*), (ii) requiere el reconocimiento parcial de las ganancias y pérdidas en los activos que no constituyen un negocio,



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

**z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

**Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28) (continuación)**

es decir, reconocer una ganancia o pérdida sólo en la medida de los intereses de los Inversores no relacionados en dicha Asociada o Negocio Conjunto.

El 17 de diciembre de 2015, el IASB publicó enmiendas finales a “venta o aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto”. Las enmiendas aplazan la fecha de vigencia hasta que el proyecto de investigación sobre el método de la participación haya concluido.

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta enmienda pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

**Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)**

El 20 de junio de 2016, el IASB publicó modificaciones finales a la NIIF 2 “Pagos basados en acciones” que aclara la clasificación y medición de las transacciones de pagos basados en acciones. Las enmiendas abordan varias peticiones que el IASB y el Comité de Interpretaciones de las NIIF recibieron y que el IASB decidió abordar en una combinación del proyecto de alcance restringido.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Las modificaciones se aplicarán de forma prospectiva. Sin embargo, la aplicación retroactiva si se permite, si esto es posible sin el uso de la visión retrospectiva. Si una entidad aplica las enmiendas de forma retrospectiva, debe hacerlo para todas las modificaciones respectivas.

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta enmienda pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

**Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)**

El 12 de septiembre de 2016, el IASB publicó la aplicación de NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro”. Las enmiendas tienen por objeto abordar las preocupaciones sobre las diferentes fechas de vigencia entre NIIF 9 y la nueva norma sobre contratos de seguros.

Como se ha hecho evidente que la fecha efectiva de NIIF 17 ya no puede ser alineada con la entrada en vigor de la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, se ha solicitado al IASB retrasar la aplicación de la NIIF 9 para las actividades de seguros y alinear la fecha de vigencia de la NIIF 9 para aquellas actividades con la entrada en vigencia de la nueva norma los contratos de seguro.

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

### z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

#### **Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4) (continuación)**

Las modificaciones proporcionan dos opciones para las entidades que emiten contratos de seguro dentro del alcance de la NIIF 4: una opción permite a las entidades reclasificar, de la utilidad o pérdida de otro resultado integral, algunos de los ingresos o los gastos derivados de los activos financieros designados; este es el llamado enfoque de superposición; una exención temporal opcional de la aplicación de la NIIF 9 para las entidades cuya actividad principal consista en la emisión de contratos dentro del alcance de la NIIF 4; este es el llamado enfoque de aplazamiento.

Una entidad aplicará el procedimiento de superposición de forma retroactiva para calificar los activos financieros cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. La aplicación del enfoque de superposición requiere la revelación de información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros entender cómo se calcula el importe reclasificado en el periodo de referencia y el efecto de que la reclasificación de los estados financieros.

Una entidad aplicará el procedimiento de aplazamiento para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 enero 2018. La aplicación del enfoque de aplazamiento necesita ser revelada, junto con información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender cómo el asegurador clasificó para la exención temporal y comparar los aseguradores que aplican la exención temporal con las entidades que aplican NIIF 9. El aplazamiento sólo puede hacerse uso durante los tres años siguientes al 1 de enero de 2018.

La administración de Inmobiliaria Casanuestra S.A., no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

#### **Transferencias de Propiedades de Inversión (Enmiendas a NIC 40)**

El 8 de diciembre de 2016, el IASB emitió “Transferencias de Propiedades de Inversión (enmiendas a la NIC 40) para aclarar transferencias de propiedades a, o de, propiedades de inversión.

Las enmiendas a la NIC Propiedades de Inversión corresponden a: (i) Enmienda el párrafo 57 para indicar que una entidad transferirá una propiedad a, o de, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, hay evidencia de un cambio en el uso. Un cambio de uso ocurre si la propiedad cumple, o deja de cumplir la definición de propiedad de inversión. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad por sí sola no constituye evidencia de un cambio de uso; y (ii) La lista de ejemplos de evidencia del párrafo 57 a) – d) se presenta como una lista no exhaustiva de ejemplos en lugar de una lista exhaustiva.

Las enmiendas son efectivas para periodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

## 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) (continuación)**

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta enmienda pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

#### **Mejoras anuales Ciclo 2014-2016**

El 8 de diciembre de 2016, el IASB emitió “Mejoras anuales a las Normas NIIF, ciclo 2014-2016”. Las mejoras anuales incluyen modificaciones a NIIF 1 y NIC 28, las cuales no son todavía de aplicación obligatoria. Las mejoras anuales también incluyen modificaciones a NIIF 12, la cual es de aplicación obligatoria para la Sociedad.

Las modificaciones a NIC 28 aclaran que la opción para una organización de capital de riesgo u otras entidades similares de medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de resultados está disponible de forma separada por cada asociada o negocio conjunto, y la elección debería ser realizada en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para una entidad que no es una entidad de inversión de mantener la medición a valor razonable aplicada por sus asociadas y negocios conjuntos que sean entidades de inversión cuando aplican el método de la participación, las enmiendas hacen una aclaración similar de que esta elección está disponible para cada asociada y negocio conjunto que es una entidad de inversión. Las modificaciones aplican retrospectivamente, se permite la aplicación anticipada.

Las enmiendas a NIIF 1 y NIC 28 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta enmienda pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

#### **Características de prepago con compensación negativa (Enmiendas a NIIF 9)**

El 12 de octubre de 2017, el IASB publicó “Características de Prepago con Compensación Negativa (Enmiendas a NIIF 9) para abordar ciertos temas relacionados con la clasificación de ciertos específicos activos financieros prepagables bajo NIIF 9, modificando los requerimientos existentes en NIIF 9 con respecto a derechos de término para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocio, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales) incluso en el caso de pagos con compensación negativa.

Las enmiendas a NIIF 9 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada de manera que las entidades puedan aplicar las modificaciones junto con la aplicación inicial de NIIF 9.

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta enmienda pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

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

### z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

#### **Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Enmiendas a NIC 28)**

El 12 de octubre de 2017, el IASB publicó Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Enmiendas a NIC 28) para aclarar que las entidades apliquen NIIF 9 a aquellas participaciones de largo plazo en una asociada o negocio conjunto que forman parte de una inversión neta en la asociada o negocio conjunto, pero para la cual no se aplica el método de la participación.

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta enmienda pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

#### **Mejoras anuales Ciclo 2015-2017**

El 12 de diciembre de 2017, el IASB emitió “Mejoras anuales a las Normas NIIF, ciclo 2015-2017”. Las mejoras anuales incluyen modificaciones a las siguientes normas:

- **NIIF 3 y NIIF 11** – Las modificaciones a NIIF 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio que es una operación conjunta, debe remedir la participación previamente mantenida en ese negocio. Las modificaciones a NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, la entidad no remide la participación previamente mantenida en ese negocio.
- **NIC 12** – Las modificaciones aclaran que todas las consecuencias relacionadas con el impuesto a las ganancias de dividendos (es decir, distribución de utilidades) deberán ser reconocidas en pérdidas o ganancias, independientemente de cómo se originaron los impuestos.
- **NIC 23** – Las modificaciones aclaran que cualquier préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado está listo para su intencionado uso o venta, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que una entidad *generalmente* pide prestado cuando se calcula la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

Las enmiendas a NIIF 3 y NIIF 11, NIC 12, y NIC 23 son todas efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

La administración de Inmobiliaria Casanuestra S.A., no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

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

**z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

**CINIIF 22, Transacciones en moneda extranjera y consideraciones sobre prepago**

El 8 de diciembre de 2016, el IASB emitió la CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y consideraciones sobre prepago". La CINIIF 22 establece como determinar la 'fecha de la transacción' para propósitos de determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la consideración por ese ítem ha sido pagada o recibida por adelantado en una moneda extranjera lo cual resulta en el reconocimiento de un activo no monetario y un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o ingresos diferidos).

La Interpretación especifica que la fecha de la transacción, es la fecha en la cual la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que se origina del pago o recibo por anticipado de la consideración. Si hay múltiples pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o recibo por anticipado de la consideración.

CINIIF 22 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades pueden aplicar la Interpretación, ya sea, prospectiva o retrospectivamente. Se establecen consideraciones transicionales específicas para la aplicación prospectiva.

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta nueva interpretación pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

**CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias**

El 7 de junio de 2017, el IASB emitió la CINIIF 23 "Incertidumbre sobre Tratamiento de Impuestos a las Ganancias". La Interpretación establece cómo determinar una posición tributaria cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento para el impuesto a las ganancias.

CINIIF 23 exige a una entidad:

- (i) determinar si las posiciones tributarias inciertas son evaluadas de forma separada o como un conjunto;
- (ii) evaluar si es probable que la autoridad fiscal aceptará un incierto tratamiento tributario utilizado, o propuesto a ser utilizado, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
  - a. Si lo acepta, la entidad debe determinar su posición tributaria contable de manera consistente con el tratamiento tributario utilizado o planeado a ser utilizado en su declaración de impuestos.
  - b. Si no lo acepta, la entidad debe reflejar el efecto de incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

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

**z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

**CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias (continuación)**

CINIIF 23 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar CINIIF 23, ya sea, de manera totalmente retrospectiva o una aplicación retrospectiva modificada sin re-expresión de información comparativa.

La administración de Inmobiliaria Casanuestra S.A., no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

**aa) Reclasificaciones**

Inmobiliaria Casanuestra S.A. al 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016 ha efectuado algunas reclasificaciones menores, con el objeto de permitir una mejor presentación y comparación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017.

Los rubros que tuvieron reclasificaciones conceptuales, dentro de las mismas notas explicativas, para efectos de una mejor presentación y comparación son:

-Nota 9, Activos intangibles distintos de la plusvalía, hasta el 30 de junio de 2017 se presentaba como Otros activos.

3. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	M\$	M\$
Cuentas bancarias	75.485	298.162
Depósitos a plazo	-	471
Cuenta corriente inversiones	<u>333.370</u>	<u>-</u>
Totales efectivo y efectivo equivalente	<u><u>408.855</u></u>	<u><u>298.633</u></u>

#### 4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros, es el siguiente:

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	M\$	M\$
Bono vivienda leasing desmaterializado	240.514	484.058
Provisión por valor de mercado (1)	<u>(8.656)</u>	<u>(33.731)</u>
Totales	<u>231.858</u>	<u>450.327</u>

(1) Ajuste neto por valorización a mercado de bono vivienda leasing se encuentra en patrimonio, en el rubro otras reservas.

#### 5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	M\$	M\$
Anticipo a proveedores	310.263	1.158.541
Deudores varios	41.559	5.142
Fondos a rendir	14.759	400
Garantía de arriendos	2.851	-
Tasaciones por cobrar	<u>-</u>	<u>314</u>
Totales	<u>369.432</u>	<u>1.164.397</u>

#### 6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	M\$	M\$
Deudores por leasing	5.505.645	1.848.243
Int. diferido contrato leasing	(2.915.113)	(916.286)
Comisiones diferidas por operaciones	53.080	8.337
Deudores por mutuos hipotecarios	3.196.064	980.258
Doctos y cuentas por cobrar	1.080.152	89.320
Totales	<u>6.919.828</u>	<u>2.009.872</u>

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

La composición de los deudores por leasing por plazo de contrato al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Plazo (años)	31-12-2017			31-12-2016		
	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
8	-	-	-	17.241	(4.497)	12.744
12	72.174	(30.482)	41.692	39.765	(14.160)	25.605
15	253.661	(116.917)	136.744	47.320	(19.929)	27.391
20	5.179.810	(2.767.714)	2.412.096	1.743.917	(877.700)	866.217

La composición de los deudores por mutuos hipotecarios por plazo de contratos al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Plazo (años)	31-12-2017			31-12-2016		
	Deudores por mutuo	Intereses diferido	Deudor neto	Deudores por mutuo	Intereses diferido	Deudor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
12	22.145	(6.066)	16.079	-	-	-
15	80.794	(26.058)	54.736	-	-	-
20	491.467	(196.392)	295.075	149.256	(67.056)	82.200
25	5.266.315	(2.436.141)	2.830.174	1.495.663	(666.263)	829.400
30	-	-	-	123.287	(54.629)	68.658
<b>Total</b>	<b>5.860.721</b>	<b>(2.664.657)</b>	<b>3.196.064</b>	<b>1.768.206</b>	<b>(787.948)</b>	<b>980.258</b>

## 7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

### a. Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 no existen impuestos por recuperar.

### b. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$881.902.- y M\$356.885.- respectivamente.



7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Impuestos diferidos			
	2017		2016	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	8.810	-	6.343	-
Otras provisiones de gastos	22.545	-	8.555	-
Activo fijo	10.999	-	10.999	-
Activo fijo tributario leasing	1.157.399	-	402.757	-
Pérdida tributaria	238.114	-	94.562	-
Deudores leasing	(699.443)	-	(397.811)	-
Ingresos anticipados (FOC)	(465.980)	-	(1.387)	-
Otros	(27.262)	-	(20.437)	-
Totales	245.182	-	103.581	-
Efecto en patrimonio (saldo deudor)	2.337	-	7.151	-
Total Activo (Pasivo) por impuesto diferido	247.519	-	110.732	-

d. Efecto en resultado

La composición del abono neto a resultados por impuesto a la renta al 31 de diciembre 2017 y 2016 es la siguiente:

	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
<b>Gasto tributario corriente:</b>		
<b>Impuestos diferidos:</b>		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido de ejercicio	141.601	82.020
Totales	141.601	82.020

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

e. Conciliación de la tasa efectiva

	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
<b>Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal</b>		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	(496.773)	(262.198)
Tasa legal de impuestos vigente	25,5%	24,0%
Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	126.677	62.928
C.M. Pérdida Tributaria	-	-
Diferencia de tasa	21.478	25.278
Diferencia Bases Iniciales	-	-
Diferencias Permanentes	(6.554)	(6.186)
Otros	-	-
Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>141.601</u>	<u>82.020</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>28,50%</u>	<u>31,28%</u>

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>	<b>10.121</b>	<b>5.829</b>
Máquinas y equipos de oficina, Neto	2.335	808
Equipos computacionales, Neto	5.802	2.629
Muebles de oficina, Neto	1.984	2.392
Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Bruto</b>	<b>13.422</b>	<b>7.107</b>
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	3.322	1.106
Equipos computacionales, Bruto	7.243	3.144
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857
Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
<b>Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>	<b>3.301</b>	<b>1.278</b>
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Máquinas y equipos oficina	987	298
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Equipos computacionales	1.441	515
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Muebles de oficina	873	465

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

<b>Período Actual 31-12-2017</b>	<b>Máquinas y equipos de oficina, Neto</b>	<b>Equipos computacionales, Neto</b>	<b>Muebles de oficina, Neto</b>	<b>Total</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial</b>	<b>808</b>	<b>2.629</b>	<b>2.392</b>	<b>5.829</b>
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipo	2.216	4.099	-	<b>6.315</b>
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(689)	(926)	(408)	<b>(2.023)</b>
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
<b>Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total</b>	<b>1.527</b>	<b>3.173</b>	<b>(408)</b>	<b>4.292</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>2.335</b>	<b>5.802</b>	<b>1.984</b>	<b>10.121</b>

<b>Período Anterior 31-12-2016</b>	<b>Máquinas y equipos de oficina, Neto</b>	<b>Equipos computacionales, Neto</b>	<b>Muebles de oficina, Neto</b>	<b>Total</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial</b>	<b>539</b>	<b>1.802</b>	<b>2.800</b>	<b>5.141</b>
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipo	518	1.236	-	<b>1.754</b>
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(249)	(409)	(408)	<b>(1.066)</b>
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>

## 9. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad registra software ascendentes a M\$ 30.040.- y M\$28.885.-, según el siguiente detalle.

	<b>31-12-2017</b>			<b>31-12-2016</b>		
	<b>M\$</b>			<b>M\$</b>		
	<b>Valor bruto</b>	<b>Amortización acum-Deterioro activo</b>	<b>Valor neto</b>	<b>Valor bruto</b>	<b>Amortización acum-Deterioro activo</b>	<b>Valor neto</b>
Software	34.885	(4.845)	30.040	28.885	-	28.885
<b>Totales</b>	<b>34.885</b>	<b>(4.845)</b>	<b>30.040</b>	<b>28.885</b>	<b>-</b>	<b>28.885</b>

## 10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	M\$	M\$
Crédito en \$	4.311.333	-
Crédito bancario en UF (línea de crédito)	-	1.518.125
<b>Totales</b>	<b><u>4.311.333</u></b>	<b><u>1.518.125</u></b>

Detalle de las obligaciones al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Al 31/12/2017								<u>Valor Contable</u>			
								<u>Vencimiento</u>			
	Rut Entidad Acreedora	Nombre Entidad Acreedora	Pais Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortizacion	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	0-90 días	91 días -1 año	1 año y más	Total
Préstamo	96.655.860-1	Factoring Security S.A.	CHILE	CLP		0,70%	0,70%	4.311.333	-	-	4.311.333
<b>Total</b>								<b><u>4.311.333</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>4.311.333</u></b>
Al 31/12/2016								<u>Valor Contable</u>			
								<u>Vencimiento</u>			
	Rut Entidad Acreedora	Nombre Entidad Acreedora	Pais Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortizacion	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	0-90 días	91 días -1 año	1 año y más	Total
Línea de crédito	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	UF		5,14%	5,14%	589.147	-	-	589.147
Línea de crédito	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	UF		5,4%	5,4%	928.978	-	-	928.978
<b>Total</b>								<b><u>1.518.125</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.518.125</u></b>

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

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	M\$	M\$
Depósitos por aclarar	20.373	23.473
Anticipo clientes cuota inicial propiedad	(274)	8.367
Anticipo clientes operación leasing	30.259	31.262
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	21.516	3.119
Cartas de resguardo	809.353	113.647
<b>Totales</b>	<b><u>881.227</u></b>	<b><u>179.868</u></b>

12. OTRAS PROVISIONES

Las provisiones constituidas corresponden a los siguientes conceptos y montos:

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisiones de otros gastos	88.192	52.260
<b>Totales</b>	<b><u>88.192</u></b>	<b><u>52.260</u></b>

13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 32.630.- y M\$ 24.875.-, respectivamente.

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial	24.875	444
Liberación	(3.630)	(463)
Constitución	<u>11.385</u>	<u>24.894</u>
<b>Totales</b>	<b><u>32.630</u></b>	<b><u>24.875</u></b>

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Otros acreedores	10.142	1.590
Impuesto 2da. categoría	378	309
Impuesto único al trabajador	2.832	2.209
Imposiciones para AFP	<u>5.913</u>	<u>3.526</u>
<b>Totales</b>	<b><u>19.265</u></b>	<b><u>7.634</u></b>

## 15. PATRIMONIO

### a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social está representado por 170.694 acciones ordinarias nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas, respectivamente.

### b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la distribución de accionistas es la siguiente:

Acciones	2017			2016		
	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$
Capital S.A.	170.692	99,99	1.651.323	170.692	99,99	1.651.323
Grupo Security S.A.	2	0,01	19	2	0,01	19
<b>Total Patrimonio</b>	<b>170.694</b>	<b>100</b>	<b>1.651.342</b>	<b>170.694</b>	<b>100</b>	<b>1.651.342</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.

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 de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, 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>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
				<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
AGF Security S.A.	93.639.280-0	Grupo	Valorización de cartera	-	30.938
Banco Security S.A.	97.053.000-2	Grupo	Valorización de cartera	21.436	-
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Serv.originación MHE	-	24.418
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Venta de cartera LHE - MHE	1.473.217	-
<b>Totales</b>				<b>1.494.653</b>	<b>55.356</b>

## 16. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

### b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

#### Cuentas por pagar relacionada

Sociedad	RUT	Naturaleza de la	Origen de la transacción	31-12-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz	Común Compra MHE	609.536	940.259
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz	Cuenta Corriente Mercantil	2.704.024	-
Totales				<u>3.313.560</u>	<u>940.259</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad registra en otros pasivos financieros crédito con Factoring Security S.A, empresa relacionada por matriz común.

### c) Transacciones con relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de relación	Naturaleza de la operación	Moneda	Monto 31-12-2017 M\$	Efecto en resultado (cargo)-abono	Monto 31-12-2016 M\$	Efecto en resultado (cargo)-abono
93.639.280-0	AGF Security S.A.	Grupo	Valorización de cartera	Pesos	-	-	30.938	30.938
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Serv.originación MHE	Pesos	-	-	24.418	24.418
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Compra de cartera MHE	UF	-	-	(980.258)	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Abono cpa.de cartera MHE	UF	(368.500)	-	(40.000)	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera MHE	UF	1.659.165	133.671	-	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera LHE	UF	4.054.765	198.546	-	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Abono vta.de cartera LHE-MHE	UF	4.251.361	-	-	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Traspaso recaudación	Pesos	(86.383)	-	-	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Comisión vivienda recuperada	Pesos	-	448	-	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Línea de Crédito	UF	(3.052.659)	(61.031)	(1.518.125)	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Pago línea de Crédito	UF	4.627.269	-	-	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Préstamo	Pesos	(4.340.855)	(17.937)	-	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Pago Préstamo	Pesos	4.621.681	-	-	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Comisiones	Pesos	-	(10.140)	-	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Servicio prestado	Pesos	-	21.436	-	-
96.655.860-1	Factoring Security S.A	Grupo	Préstamo	UF	(302.822)	(4.361)	-	-
96.655.860-1	Factoring Security S.A	Grupo	Pago Préstamo	UF	(302.822)	-	-	-
96.655.860-1	Factoring Security S.A	Grupo	Préstamo	Pesos	(4.311.333)	(284.052)	-	-
96.905.260-1	Capital S.A	Grupo	Servicios	Pesos	-	(42.862)	-	(1.739)
96.905.260-1	Capital S.A	Grupo	Cuenta corriente mercantil	Pesos	(2.659.913)	(44.111)	-	-
96.538.310-7	Hipotecaria Security Prinicpal S.A	Grupo	Compra de cartera MHE	Pesos	(4.666.911)	-	-	-
96.538.310-7	Hipotecaria Security Prinicpal S.A	Grupo	Servicio de administración	Pesos	-	(421)	-	-
85.633.900-9	Travel Security S.A.	Grupo	Compras	Pesos	-	(4.208)	-	(1.662)
96.515.580-5	Valores Security S.A	Grupo	Servicio cuenta mandante	Pesos	-	(3.791)	-	(1.251)

### d) Contratos con partes relacionadas

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

### 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 período terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad presenta ingresos de actividades ordinarias por concepto de intereses devengados de operaciones leasing y operaciones de mutuo hipotecario endosable por un monto de M\$ 339.444.- y M\$ 20.757.-, respectivamente.

## 18. OTROS INGRESOS Y GASTOS

### a) Ingresos Financieros

Durante el período terminado al 31 de diciembre 2017 y 2016, la Sociedad presenta ingresos por concepto de intereses ganados en la colocación de depósitos a plazo, pactos, fondos mutuos y bonos de cartera por un monto de M\$ 26.705.- y M\$ 42.174.-, respectivamente.

### b) Otros gastos por función

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad presenta otros gastos operacionales por concepto de comisiones y pérdida en valoración de mercado de bonos vivienda leasing que ascienden a M\$ 498.678.- y M\$ 39.711.-, respectivamente.

## 19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante el período terminado al 31 de diciembre 2017 y 2016, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

### GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Remuneraciones	492.744	192.395
Asesorías	98.464	26.727
Útiles de oficinas	2.939	1.097
Depreciación y amortización	6.869	1.066
Arriendos	30.268	16.220
Gastos de informática y comunicaciones	1.152	3.408
Publicidad y Propaganda	1.553	7.952
Impuestos, Contribuciones y Aportes a la SBIF	5.204	3.721
Gastos generales	91.238	33.500
	<u>730.431</u>	<u>286.086</u>



## 20. OTROS INGRESOS

Durante el período terminado al 31 de diciembre 2017 y 2016, la Sociedad presenta otros ingresos por concepto de intereses corte cupón BVL, comisión venta bienes recuperados, estructuración de créditos y venta cartera para securitización ascendentes a M\$753.904.- y M\$0.- respectivamente .

## 21. OTRAS GANANCIAS

Durante el período terminado al 31 de diciembre 2017 y 2016, la Sociedad presenta otras ganancias por concepto de valorización de cartera M\$0.- y M\$30.938.- respectivamente .

## 22. 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 2017, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

<b>Rango Mora</b>	<b>Número de Operaciones</b>
Al día	219
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	16
Más de 3 cuotas vencidas	3
	<hr/>
	238

**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	31-12-2017	31-12-2016
CLP	- 192.645,72	- 397.103,87

**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, generando un impacto en la liquidez.

Para hacer frente a lo anterior, la sociedad tiene líneas de crédito abiertas con entidades locales.

**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.

**23. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS****a) Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios Endosables**

La Sociedad mantiene activos que corresponden a Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios Endosables sobre los cuales existe un compromiso traspaso (venta) a nuestra relacionada Securitizadora Security S.A., en el marco del contrato de compraventa que mantiene vigente con esta misma.

Asimismo, la Sociedad mantiene vigente un Contrato de Originación con Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A., en el cual la Sociedad se compromete a comprar todos los Mutuos Hipotecarios Endosables que se originen al amparo de dicho contrato.

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.

## 24. HECHOS RELEVANTES

Durante el año 2017, no existieron hechos relevantes a informar.

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 Intermedios.

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 Intermedios.

## 25. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros 1 de marzo de 2018, 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 actualmente Comisión para el Mercado Financiero, a continuación se presenta un análisis razonado de los Estados Financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A. al 31 de Diciembre de 2017.

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 Comisión para el Mercado Financieros (ex 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 2017.

### a) Estadísticas

#### 1 Liquidez

	<u>diciembre-2017</u>	<u>diciembre-2016</u>	<u>diciembre-2016</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	1,12	1,50	1,50
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	0,05	0,11	0,11
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	0,07	0,28	0,28

#### 2 Endeudamiento

a - Razón de endeudamiento (Veces)	8,1	1,9	1,9
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	8,1	1,9	1,9
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	100,00%	100,00%	100,00%
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	0,00%	0,00%	0,00%
e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	No aplica	No aplica	No aplica

#### 3 Actividad

a - Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	9.712.306	4.124.031	4.124.031
b - Rotación de Inventario	No aplica	No aplica	No aplica
c - Permanencia de Inventarios	No aplica	No aplica	No aplica

#### 4 Resultados

a - Ingresos y Costos de Explotación			
b - Ingresos de explotación	339.444	20.757	20.757
c - Costos de explotación	0	0	0
d - Resultado Operacional	-390.987	-265.329	-265.329
e - Gastos Financieros	-415.844	-40.975	-40.975
f - Resultado No Operacional	-105.786	3.130	3.130
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	-80.929	-221.224	-221.224
h - Utilidad (pérdida)	-355.172	-180.179	-180.179

#### 5 Rentabilidad

a - Rentabilidad del Patrimonio	-33%	-13%	-26%
b - Rentabilidad del Activo	-4%	-4%	-4%
c - Rendimiento Activos Operacionales	4%	No aplica	No aplica
d - Utilidad por acción	-4,7	-2	-2
e - Retorno de dividendos	0	0	0

---

## **b) Notas Explicativas**

### **b1) Liquidez**

Al cierre los estados financieros al 31 de Diciembre de 2017, se observa un ligero deterioro en los ratios de liquidez de la Sociedad respecto del mismo período el año anterior. Este deterioro se explica principalmente por el aumento en el ritmo de originación de la Sociedad.

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 genera un impacto adicional en la liquidez de la Sociedad.

### **b2) Endeudamiento**

Al 31 de Diciembre de 2017, los ratios de endeudamiento aumentan respecto del mismo período el año anterior, lo que se explica por el uso de deuda para el financiamiento del aumento en el ritmo de originación.

### **b3) Actividad**

El total de activos al 31 de Diciembre de 2017 asciende a MM\$ 9.712, cifra superior al mismo período el año anterior explicado principalmente por el aumento en el número de contratos de crédito y BVLs en el activo de la Sociedad.

### **b4) Resultados**

Al 31 de Diciembre de 2017, 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, se espera que los resultados y sus indicadores se tornen positivos.

### **b5) Rentabilidad**

Al 31 de Diciembre de 2017, 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 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 2017, se realizó un ajuste negativo al valor de los instrumentos financieros por M\$ 8.655 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 2017, 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 período correspondiente.**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta ingresos por actividades operacionales por un monto de M\$ 339.444, por concepto de intereses devengados de operaciones de crédito.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad mantiene deuda bancaria y no bancaria por M\$ 7.624.893.

## **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 2017, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

<b>Rango Mora</b>	<b>Número de Operaciones</b>
Al día	219
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	16
Más de 3 cuotas vencidas	3
	<hr/>
	238

#### **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	31-12-2017	31-12-2016
CLP	- 192.645,72	- 397.103,87

#### **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, generando un impacto en la liquidez.

Para hacer frente a lo anterior, la Sociedad tiene líneas de crédito abiertas con entidades locales.

#### **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.**

La Sociedad no mantiene ni activos ni pasivos en moneda extranjera, por lo que no está expuesta a riesgo cambiario.