

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

MEMORIA 2018

Carta a los Accionistas

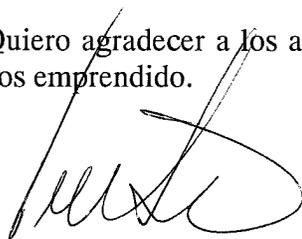
Me es muy grato presentar a ustedes, la Memoria Anual de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

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. Como parte de Grupo Security nos anima la oportunidad de ser partícipes y protagonistas del crecimiento económico del país, un medio para mejorar la calidad de vida y el bienestar de las personas.

Luego de dedicar los primeros años a la puesta en marcha del proyecto, 2018 fue un año de consolidación del modelo de negocios, generando por primera vez utilidades para la compañía. Lo anterior, gracias a la profundización del modelo comercial y operacional, unido a la experiencia ganada por el Grupo en la administración de créditos hipotecarios securitizados en el mismo segmento de mercado.

Estamos convencidos de que nos encontramos en un muy buen pie para proyectar sostenidamente el crecimiento de Casanuestra en el largo plazo. Nuestras metas, tienen como ejes relevantes entregar una experiencia de servicio de excelencia, que nuestros empleados se desarrollen en un ambiente laboral que valora las capacidades y el compromiso asumido por cada uno de ellos, y que nuestros negocios tengan como norte aprovechar todas las oportunidades que nos permitan agregar valor a nuestros accionistas. Seguiremos también abocados a aportar desde nuestro ámbito para que nuestro país siga avanzando y consolide su tan necesario crecimiento.

Quiero agradecer a los accionistas por su permanente apoyo a los proyectos que hemos emprendido.



Francisco Silva S.
Presidente

Índice

I.	Identificación de la Entidad.....	4
II.	Descripción del ámbito de Negocios.....	5
III.	Propiedad y Acciones.....	11
IV.	Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible.....	13
V.	Administración y Personal	16
VI.	Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades	19
VII.	Información sobre hechos relevantes o esenciales	19
VIII.	Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de directores	19
IX.	Informes Financieros 2018	19
X.	Declaración de responsabilidad	20
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

Fax : (562) 25815833

Página Web : www.casanuestra.cl

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, la sociedad ha aumentado 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 37% de la población Chilena, según la encuesta Casen 2015, considerando segmentación por ingreso, educación y ocupación.

Los deudores de Leasing Habitacional presentan índices de mora superior a los deudores de créditos habitacionales bancarios. El rango de mora total fluctúa entre 30% y 40% mes a mes, mucho del cual, sin embargo, corresponde a mora friccional (morosidad contenida entre 1 a 3 cuotas impagas).

Requerimiento Habitacional País

	Decil de Ingresos		Total
	I-VI*	VII-X**	I-X
Por Deterioro de Viviendas	285.439	51.795	337.234
Viviendas Nuevas	222.277	374.030	596.307
Requerimiento Habitacional Total	507.716	425.825	933.541

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social en base a Encuesta Casen 2015

*Interés social hasta VI decil de ingresos

**Incluye nichos C2 y C3

Requerimiento Habitacional C2 y C3 Estimados

	Deciles VII-X	C2-C3 Estimados
Por Deterioro de Viviendas	51.795	22.028
Viviendas Nuevas	374.030	159.070
Requerimiento Habitacional Total	425.825	181.098

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.

Subsidios Sectores Medios y Emergentes	Unidad	2016	2017	2018
Leasing Habitacional DS 120	Unid.	1.374	1.685	1.700
	U.F.	440.616	596.722	570.138
Sistema Integrado de Subsidios DS 01	Unid.	23.669	18.428	18.310
	U.F.	9.282.373	7.185.079	7.566.195
Programa Integración Social y Territorial DS19	Unid.	37.438	32.206	24.840
	U.F.	17.408.670	15.007.996	11.575.440

A continuación se muestra un cuadro resumen de la evolución de la compañía con relación a sus estados financieros a diciembre de 2016, 2017 y 2018, en miles de pesos.

Descripción	2016	2017	2018
	M\$	M\$	M\$
Activos Corrientes	4.089.317	9.672.145	5.121.835
Otros Activos	5.829	10.121	16.549
Activo Fijo	28.885	30.040	18.412
Total Activo	4.124.031	9.712.306	5.156.796
Pasivos Corrientes	2.723.021	8.646.207	3.922.827
Patrimonio	1.401.010	1.066.099	1.233.969
Total Pasivo	4.124.031	9.712.306	5.156.796
Resultado de Explotación	-262.199	-390.987	-939.771
Resultado fuera de Explotación	0	-105.786	1.155.016
Resultado antes de Impuestos	-262.199	-496.773	215.245
Impuesto a las ganancias	82.020	141.601	-52.657
Resultado Integral	-180.179	-355.172	162.588

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 2018 se originaron 353 operaciones de leasing habitacional y se compraron 437 mutuos hipotecarios endosables.

Al cierre de 2018, el detalle de las operaciones realizadas en el año es el que sigue:

	CLH	MHE
Numero de Operaciones	353	437
Valor Vivienda UF	357.337	632.413
Valor Vivienda Promedio	1.012	1.447
Monto del Crédito UF	215.061	423.319
Monto del Crédito Promedio UF	609	969
Operaciones Con Subsidio	100%	89%
Operaciones Sin Subsidio	0%	11%

Al cierre del 2018, ningún proveedor o inmobiliaria representó en forma individual al menos el 10% de las operaciones de leasing habitacional originadas. El 100% de los mutuos hipotecarios endosables fueron adquiridos a 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 2018, se vendieron 392 operaciones de leasing habitacional y 516 operaciones de mutuos hipotecarios endosables a nuestra relacionada Securitizadora Security, lo que representó el 87% 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 un tercero.

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 tiene 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 otorgados por el Minvu.

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 2018, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	83
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	0
Más de 3 cuotas vencidas	0
	83

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	31-12-2018	31-12-2017
CLP	- 150.578	- 192.645,72

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 2018, 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 2018, no se han producido cambios en la propiedad de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2018, Inmobiliaria Casanuestra S.A. los accionistas de la sociedad son:

Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2018

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%
TOTAL		170.694	170.694	100%

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 2018, la empresa registra utilidad por \$ 162,6 millones y pérdidas acumuladas por \$ 578,9 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	1
Entre 61 y 70 años	3
Superior a 70 años	1

Número de Personas por Antigüedad del Directorio

Inferior a 3 años	
Entre 3 y 6 años	5
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 2018, 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 2018, la compañía contaba con un total de 17 trabajadores, de los cuales 8 son hombres y 9 son mujeres.

Número de Personas por Rango de Edad de trabajadores

Inferior a 30 años	2
Entre 30 y 40 años	7
Entre 41 y 50 años	6
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	1
Superior a 70 años	0

Número de Personas por Antigüedad de trabajadores

Inferior a 3 años	14
Entre 3 y 6 años	2
Más de 6 y menos de 9 años	0
Entre 9 y 12 años	1
Más de 12 años	0

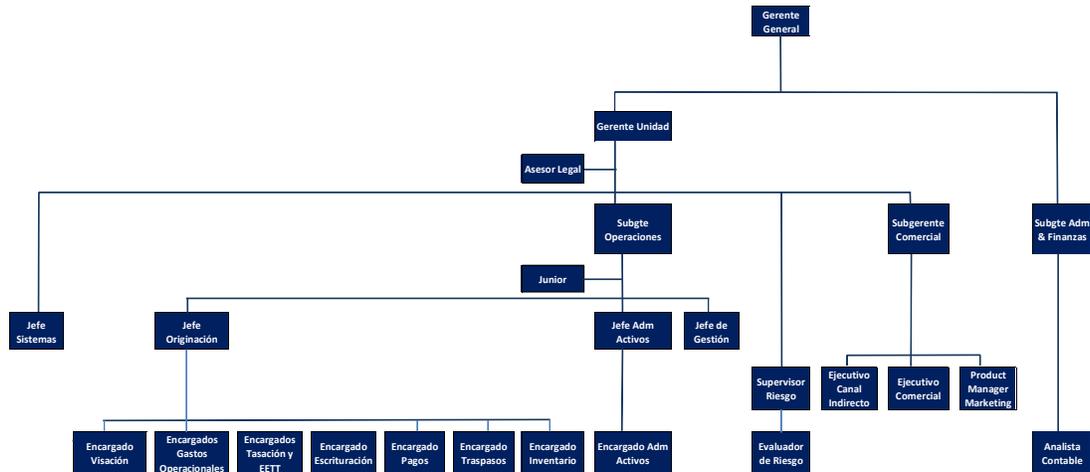
d) Brecha Salarial por Género

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

Gerente	N/A
Supervisor o Jefe	0,53
Analista	0,68
Administrativo	0,97

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 2018 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: 30-04-2018

Fecha de término del cargo: 30-04-2021

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: 30-04-2018

Fecha de término del cargo: 30-04-2021

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: 30-04-2018

Fecha de término del cargo: 30-04-2021

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: 30-04-2018

Fecha de término del cargo: 30-04-2021

Christian Sinclair Manley

RUT: 6.379.747-2

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

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2018

Fecha de término del cargo: 30-04-2021

En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2018, se acordó que los Directores no percibirían remuneraciones durante el ejercicio 2018. Durante el ejercicio 2017 tampoco percibieron remuneraciones de acuerdo a lo establecido en la Junta General de Accionistas, celebrada el 28 de abril de 2017.

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, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2016

Las remuneraciones totales percibidas los ejecutivos principales de la compañía durante el ejercicio 2018 alcanzaron los \$134.025.319.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existieron hechos relevantes a informar.

VIII. Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas.

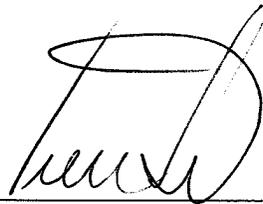
No hubo comentarios ni proposiciones presentadas por los accionistas durante el ejercicio 2018.

IX. Informes Financieros 2018

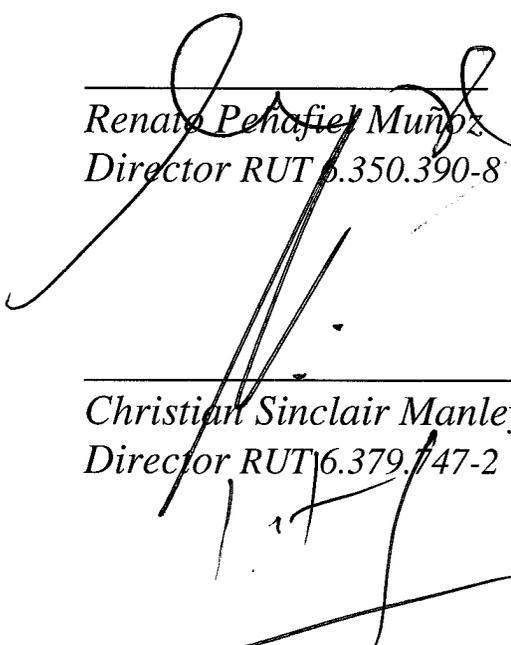
- Estados Financieros Individuales Inmobiliaria Casanuestra S.A.: Anexo 1
- Análisis Razonado Inmobiliaria Casanuestra S.A.: Anexo 2

X. Declaración de responsabilidad

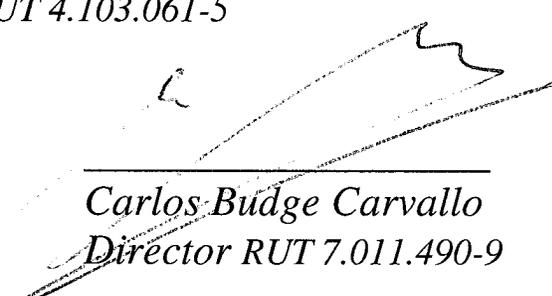
Los abajo firmantes, en sus respectivas calidades de Presidente, Directores y Gerente General, en su caso, de Inmobiliaria Casanuestra S.A., declaran bajo juramento que toda la información y antecedentes consignados en esta memoria anual son veraces.



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
el 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los ejercicios 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 (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). La Administración también es responsable por el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

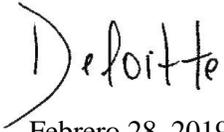
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto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

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

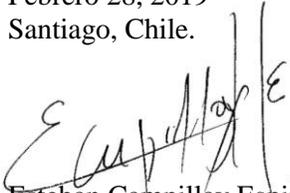
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Casanuestra S.A., al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

The logo for Deloitte, featuring the word "Deloitte" in a stylized, handwritten font.

Febrero 28, 2019
Santiago, Chile.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Esteban Campillay Espinoza".

Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

Estados de Situación Financiera

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

Santiago, Chile

INDICE

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Intermedios	1
Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios	4
Estados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios	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.....	21
Nota 4 - Otros activos financieros	22
Nota 5 - Otros activos no financieros	22
Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	23
Nota 7 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos.....	24
Nota 8 - Propiedad, planta y equipos neto.....	27
Nota 9 - Activos intangibles distintos de la plusvalía	29
Nota 10 - Otros pasivos financieros	29
Nota 11 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	30
Nota 12 - Otras provisiones	30
Nota 13 - Provisiones por beneficios a los empleados	31
Nota 14 - Otros pasivos no financieros	31
Nota 15 - Patrimonio	33
Nota 16 - Operaciones con partes relacionadas	33
Nota 17 - Ingresos de actividades ordinarias.....	34
Nota 18 - Otros ingresos y gastos.....	35
Nota 19 - Gasto de administración	35
Nota 20 - Otros ingresos.....	35
Nota 21 - Otras ganancias.....	35
Nota 22 - Administración de riesgo.....	36
Nota 23 - Compromisos y contingencias.....	38
Nota 24 - Hechos relevantes.....	38
Nota 25 - Hechos posteriores	38

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(En miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Notas	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	3	318.961	408.855
Otros activos financieros	4	160.612	231.858
Otros activos no financieros	5	927.082	369.432
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	6	3.060.085	6.919.828
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	16a	462.187	1.494.653
Impuestos diferidos	7c	192.908	247.519
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		5.121.835	9.672.145
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipos, neto	8	15.175	10.121
Activos intangibles distintos de la plusvalía	9	18.412	30.040
Otros activos no financieros		1.374	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		34.961	40.161
TOTAL ACTIVOS		5.156.796	9.712.306
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	10	-	4.311.333
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	907.957	881.227
Otras provisiones	12	82.986	88.192
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	16b	2.855.209	3.313.560
Provisiones por beneficios a los empleados	13	43.182	32.630
Otros pasivos no financieros	14	33.493	19.265
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		3.922.827	8.646.207
PATRIMONIO:			
Capital pagado	15a	1.651.342	1.651.342
Otras reservas	15c	(1.037)	(6.319)
Resultados acumulados		(578.924)	(223.752)
Ganancias (Pérdidas) del año		162.588	(355.172)
TOTAL PATRIMONIO NETO		1.233.969	1.066.099
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		5.156.796	9.712.306

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 2018 Y 2017**

(En miles de pesos - M\$)

	Notas	Por el año terminados al	
		31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	125.526	339.444
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		<u>125.526</u>	<u>339.444</u>
Otros ingresos	20	1.913.086	753.904
Ingresos financieros	18.a	16.710	26.705
Gastos de administración	19	(1.065.297)	(730.431)
Otros gastos, por función	18.b	(587.829)	(498.678)
Otras ganancias (pérdidas)	21	<u>(32.679)</u>	<u>-</u>
Ganancia de actividades operacionales		<u>369.517</u>	<u>(109.056)</u>
Costos financieros		(189.196)	(415.844)
Resultado por unidad de reajuste		<u>34.924</u>	<u>28.127</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		<u>215.245</u>	<u>(496.773)</u>
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias	7d	<u>(52.657)</u>	<u>141.601</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>162.588</u>	<u>(355.172)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) del ejercicio		<u><u>162.588</u></u>	<u><u>(355.172)</u></u>

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 2018 Y 2017

(En miles de pesos - M\$)

	Por el año terminados al	
	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL PERÍODO	162.588	(355.172)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Instrumentos de inversión disponibles para la venta, neto de otros ajustes	<u>7.061</u>	<u>(8.656)</u>
Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta	7.061	(8.656)
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>(1.779)</u>	<u>2.337</u>
Total de otros resultados integrales	<u>5.282</u>	<u>(6.319)</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO	<u>167.870</u>	<u>(361.491)</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 LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017

(En miles de pesos - M\$)

	Capital Pagado 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\$	
Saldo inicial el 1 de enero de 2018	1.651.342	(6.319)	(223.752)	(355.172)	-	1.066.099
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(355.172)	355.172	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	7.061	-	-	-	7.061
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	(1.779)	-	-	-	1.779
Resultado integral del período	-	-	-	162.588	-	162.588
Patrimonio al 31 de diciembre de 2018	1.651.342	(1.037)	(578.924)	162.588	-	1.233.969

	Capital Pagado 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\$	
Saldo inicial 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	-	-
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

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 AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017
 (En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		5.464.791	8.933.334
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		2.628.694	2.846.209
Otros cobros por actividades de operación		242.401	33.788
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(19.357.102)	(15.761.791)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(644.624)	(482.108)
Otros pagos por actividades de operación		(892.278)	(492.266)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		<u>(12.558.118)</u>	<u>(4.922.834)</u>
Intereses pagados		(645)	(37.582)
Intereses recibidos		20.838	71.091
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	6.326
Otras entradas (salidas) de efectivo		(48.394)	83.738
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>(12.586.319)</u>	<u>(4.799.261)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	8	(8.583)	(6.315)
Compras de activos intangibles		-	(6.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		<u>(8.583)</u>	<u>(12.315)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		115.788	16.490.009
Préstamos de entidades relacionadas		14.781.337	2.964.762
Reembolsos de préstamos		(2.392.117)	(14.140.634)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		-	(392.339)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		<u>12.505.008</u>	<u>4.921.798</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,		(89.894)	110.222
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>(89.894)</u>	<u>110.222</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	3	<u>408.855</u>	<u>298.633</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	3	<u>318.961</u>	<u>408.855</u>

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.

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	
	2018	2017
	%	%
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 2018 y 2017.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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

a) Período contable (Continuación)

- Estados de Otros Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre 2018 y 2017, 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). De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero, priman estas últimas sobre las primeras.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación de la Sociedad al 31 de diciembre 2018 y 2017, 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 2018 y 2017.

Los Estados Financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 28 de febrero de 2019.

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:

	31-12-2018	31-12-2017
	\$	\$
Unidad de Fomento	<u>27.565,79</u>	<u>26.798,14</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 (CONTINUACION)

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, con vencimiento menor a 90 días.

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 Comisión para el Mercado Financiero.

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 (CONTINUACION)

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 financieros

A contar del 1 de enero de 2018, la Sociedad ha aplicado las disposiciones establecidas en IFRS 9, que establece que para efectos de clasificación y medición de sus activos financieros, el Fondo debe considerar su modelo de negocios para gestionar sus instrumentos financieros y las características de los flujos contractuales de dichos instrumentos. La Sociedad ha clasificado sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Activos financieros a costo amortizado

En esta categoría se clasifican aquellos instrumentos financieros que forman parte de un modelo de negocios, cuyo objetivo es mantenerlos para obtener los flujos de efectivo contractuales. Asimismo, las condiciones contractuales del activo financiero, dan lugar en fechas específicas, a flujos de efectivo que corresponden a pagos de capital e intereses.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en Otros resultados integrales

En esta categoría se clasifican aquellos instrumentos financieros que forman parte de un modelo de negocios, cuyo objetivo es mantenerlos para obtener los flujos de efectivo contractuales o bien, para vender dichos activos financieros. Asimismo, las condiciones contractuales del activo financiero, dan lugar en fechas específicas, a flujos de efectivo que corresponden a pagos de capital e intereses. Adicionalmente, la Sociedad puede optar por designar inversiones en instrumentos de patrimonio, como activos financieros a valor razonable con efecto en Otros resultados integrales. En cualquier otro caso, se registran a valor razonable con efecto en resultados.

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

- Activos financieros a valor razonable con Cambios en resultados

Los activos financieros se miden a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se clasifiquen a Costo amortizado o a Valor razonable con efecto en Otros resultados integrales. Adicionalmente, la Sociedad puede hacer una designación irrevocable al momento del reconocimiento inicial, como activo financiero a valor razonable por resultados, si con esto se eliminan asimetrías contables.

La sociedad clasifica todos sus pasivos a Costo amortizado, excepto lo siguiente:

- Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, incluyendo los derivados, que se miden con posterioridad a su valor razonable.
- Pasivos financieros que surgen de una transferencia de activos que no cumplen las condiciones para ser dados de baja o sean registrados con el enfoque de implicación continuada.
- Pasivos financieros que surgen de contratos de garantía financiera.
- Pasivos financieros originados por compromisos de concesión de préstamos a una tasa inferior a la de mercado.
- Pasivos financieros provenientes de una combinación de negocios.

La Sociedad puede optar por designar un pasivo a valor razonable con efectos en resultados, en el reconocimiento inicial, si con ello se eliminan asimetrías contables o bien, si un grupo de instrumentos financieros se gestionan y miden sobre la base del valor razonable como parte de su modelo de negocios.

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 (CONTINUACION)

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 2018 y 2017, 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 de mercado secundario de los MHE (normalmente ubicado en estratos distintos de la población) es utilizada como referencia.

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, no se constituyó provisión de incobrabilidad.

n) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (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 (CONTINUACION)

n) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (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 (NIIF 9), 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.

Para el deterioro de los instrumentos financieros identificados (cuentas por cobrar con entidades relacionadas), se aplicará el enfoque simplificado. La Sociedad considera solo un tramo para dichas cuentas, debido a que no tienen vencimiento ni intereses asociados. Para dichas cuentas se considera como pérdida esperada un 0%, esto debido a la naturaleza de las transacciones.

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

p) Anticipo de Clientes

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

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

q) Provisión

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

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 de actividades ordinarias

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. La aplicación de NIIF 15, reemplazará las guías actuales de reconocimiento de ingresos en NIC 18 Ingresos, NIC 11 Contratos de Construcción, y las interpretaciones relacionadas.

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

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.

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.

v) 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.

w) 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 2018 y 2017, la Sociedad no tiene pactado con su personal indemnizaciones a todo evento.

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

x) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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.

La tasa de ambos impuestos, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la sociedad que quedó 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.

y) Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos 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 periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22, <i>Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada</i>	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 (CONTINUACION)

Impacto de la aplicación de NIIF 9 *Instrumentos Financieros*

La NIIF 9 introduce nuevos requerimientos para (1) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, (2) deterioro de activos financieros, y (3) contabilidad de cobertura general. Los detalles de estos nuevos requerimientos, así como también el impacto en los estados financieros de la Sociedad se describen más adelante.

La Sociedad ha aplicado NIIF 9 a contar del 1 de enero de 2018 (fecha de aplicación inicial) y ha optado por no re-expresar información comparativa de períodos anteriores con respecto a los requerimientos de clasificación y medición (incluyendo deterioro). Adicionalmente, la Sociedad ha optado por continuar aplicando los requerimientos de contabilidad de cobertura de NIC 39 en su totalidad en lugar de aplicar los requerimientos establecidos en NIIF 9. Las diferencias en los valores libros de los activos financieros y pasivos financieros resultantes de la adopción de NIIF 9 se reconoció en resultados retenidos al 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la información presentada para el año 2017 no refleja los requerimientos de NIIF 9, sino que aquellos establecidos en NIC 39.

Clasificación y medición de activos financieros: La fecha de aplicación inicial en la cual la Sociedad ha evaluado sus actuales activos financieros y pasivos financieros en términos de los requerimientos de NIIF 9 es el 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Sociedad ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018 y no ha aplicado los requerimientos a instrumentos que ya fueron dados de baja al 1 de enero de 2018. Los importes comparativos en relación con instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018, no han sido re-expresados.

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

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

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 presente en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de tales cambios en otros resultados integrales crearía o incrementaría 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.

Los directores de la Sociedad revisaron y evaluaron los activos financieros de la Sociedad existentes al 1 de enero de 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y concluyeron que la aplicación de NIIF 9 había tenido el siguiente impacto en los activos financieros de la Sociedad con respecto a su clasificación y medición:

- Las inversiones de la Sociedad en instrumentos de patrimonio (que no son mantenidos para negociación ni son una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios) que estaban previamente clasificados como activos financieros disponibles para la venta y eran medidos a valor razonable en cada fecha de reporte bajo NIC 39 han sido designados para ser medidos a VRCCORI. Los cambios en el valor razonable sobre estos instrumentos de patrimonio continúan siendo acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral”, sin embargo, la reserva acumulada relacionada con estos instrumentos no será posteriormente reclasificada a resultados, en su lugar, será transferida a resultados retenidos;
- Los activos financieros clasificados como ‘mantenidos al vencimiento’ y ‘préstamos y cuentas por cobrar’ bajo NIC 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos a costo amortizado bajo NIIF 9 dado que ellos son mantenidos dentro de un modelo de negocio para cobrar los flujos de efectivo contractuales, y estos flujos de efectivo contractuales consisten solamente de pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente;
- Los activos financieros que eran medidos a VRCCR bajo NIC 39 continúan siendo medidos como tal bajo NIIF 9.

Ninguno de los cambios en clasificación de los activos financieros ha tenido un impacto en la posición financiera, resultados, otros resultados integrales o en resultados integrales de la Sociedad.

Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo introducido por NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado a VRCCR atribuible a cambios en el riesgo crediticio del emisor.

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

Específicamente, NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo sean presentados en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría un desbalance contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a resultados, en su lugar son transferidos a resultados retenidos cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a VRCCR era presentado en resultados.

La aplicación de NIIF 9 no ha tenido un impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Sociedad.

Deterioro: En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE), 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.

La NIIF 9 también establece un enfoque simplificado para medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a la PCE durante el tiempo de vida del activo para cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y cuentas por cobrar por arrendamiento bajo ciertas circunstancias.

Al 1 de enero de 2018, los directores de la Sociedad revisaron y evaluaron por deterioro los activos financieros, importes adeudados de clientes y contratos de garantías financieras de la Sociedad usando información razonable y sustentable que estaba disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en conformidad con NIIF 9 para determinar el riesgo crediticio de los activos financieros respectivos en la fecha en que fueron inicialmente reconocidos, y lo comparó con el riesgo crediticio al 1 de enero de 2018, lo que no tuvo un impacto en la posición financiera, resultados, otros resultados integrales o en resultados integrales de la Sociedad.

En conformidad con las disposiciones de transición para contabilidad de cobertura bajo NIIF 9, la Sociedad ha aplicado prospectivamente los requerimientos de contabilidad de cobertura de NIIF 9 desde la fecha de aplicación inicial el 1 de enero de 2018. Las relaciones de cobertura calificadas de la Sociedad al 1 de enero de 2018 también califican para contabilidad de cobertura en conformidad con NIIF 9 y fueron, por lo tanto, consideradas como continuación de las relaciones de cobertura. No fue necesario realizar re-equilibrio de ninguna de las relaciones de cobertura al 1 de enero de 2018. Dado que las condiciones críticas de los instrumentos de cobertura coinciden con aquellas de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura continúan siendo efectivas bajo los requerimientos de evaluación de eficacia bajo NIIF 9. La Sociedad no ha designado ninguna relación de cobertura bajo NIIF 9 que no hubiese cumplido los criterios para calificar como relación de cobertura bajo NIC 39.

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

La aplicación de los requerimientos de contabilidad de cobertura bajo NIIF 9 no ha tenido un impacto sobre los resultados y la posición financiera de la Sociedad en el período actual o en períodos anteriores

Impacto de la aplicación de NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes

En el ejercicio actual, la Sociedad ha aplicado NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes*. NIIF 15 introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos. Se han agregado guías mucho más prescriptivas en NIIF 15 para tratar con escenarios específicos. Los detalles de estos nuevos requerimientos, así como también el impacto en los estados financieros de la Sociedad se describen más adelante.

La Sociedad ha adoptado NIIF 15 usando el método de efecto acumulado sin usar las soluciones prácticas disponibles, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de esta Norma como un ajuste al saldo de apertura de resultados retenidos al 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la información comparativa presentada no ha sido re-expresada.

NIIF 15 utiliza los términos ‘activo del contrato’ y ‘pasivo del contrato’ para describir lo que podría comúnmente ser conocido como ‘ingresos devengados’ e ‘ingresos diferidos’, sin embargo, la Norma no prohíbe a una entidad usar descripciones alternativas en el estado de situación financiera. La Sociedad ha adoptado la terminología utilizadas en NIIF 15 para describir esos saldos de balance.

Las políticas contables de la Sociedad para sus flujos de ingresos se revelan en detalle en Nota 2 t). Aparte de proporcionar revelaciones más extensas sobre las transacciones de ingresos de la Sociedad, la aplicación de NIIF 15 no ha tenido un impacto en la situación financiera o en el desempeño financiero de la Sociedad.

Impacto de la aplicación de Enmiendas y Nuevas Interpretaciones.

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo podría la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

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

b) Nuevos pronunciamientos contables

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
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.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Durante la segunda mitad de 2018, la Administración de Inmobiliaria Casanuestra S.A. realizó simulaciones para obtener una mejor comprensión del efecto potencial de la citada nueva norma contable. La transición a IFRS 16, de acuerdo con la mejor estimación de la Administración, optando por un enfoque modificado de aplicación retrospectiva, generará el reconocimiento de un aumento de los activos por un monto que podría variar entre UF4.000 y UF5.000.- contra el mayor pasivo asociado

Impacto de la aplicación de Enmiendas y Nuevas Interpretaciones

Respecto de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas nuevas normas en los estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

z) Cambios contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior; esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2018, descritas en la Nota 3 “Pronunciamientos Contables” relacionados con IFRS 9 y IFRS 15, que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad en los presentes Estados Financieros. La adopción de estas nuevas Normas tuvo impactos en los Estados Financieros de la Sociedad, descritos en Nota 2.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

3. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Saldo caja	400	400
Cuentas bancarias	267.113	75.085
Fondos mutuos	47.228	-
Cuenta corriente inversiones	4.220	333.370
	<u> </u>	<u> </u>
Totales efectivo y efectivo equivalente	<u>318.961</u>	<u>408.855</u>

b) El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Saldo de Cuotas	Saldo
				M\$
Securirty Plus	A	1.668,4136	19.032,4577	31.754
Securirty Plus	C	2.625,0070	5.894,8386	15.474
Total				47.228

4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

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

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Bono vivienda leasing desmaterializado	162.032	240.514
Ajuste por valor de mercado (1)	<u>(1.420)</u>	<u>(8.656)</u>
Totales	<u>160.612</u>	<u>231.858</u>

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

5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Anticipo a proveedores	779.878	310.263
Deudores varios	109.226	41.559
Fondos a rendir	31.555	14.759
Garantía de arriendos	<u>6.423</u>	<u>2.851</u>
Totales	<u>927.082</u>	<u>369.432</u>

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS

a) El detalle de los deudores comerciales, es el siguiente:

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Deudores por leasing	2.972.960	5.505.645
Int. diferido contrato leasing	(1.589.775)	(2.915.113)
Comisiones diferidas por operaciones	57.795	53.080
Deudores por mutuos hipotecarios	-	3.196.064
Doctos y cuentas por cobrar	1.611.448	1.080.152
Seguros por cobrar	7.657	-
Totales	<u>3.060.085</u>	<u>6.919.828</u>

b) La composición de los deudores por leasing por plazo de contrato al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

Plazo (años)	31-12-2018			31-12-2017		
	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
12	-	-	-	72.174	(30.482)	41.692
15	2.798.890	(1.507.000)	1.291.890	253.661	(116.917)	136.744
20	174.070	(82.775)	91.295	5.179.810	(2.767.714)	2.412.096
Total	2.972.960	(1.589.775)	1.383.185	5.505.645	(2.915.113)	2.590.532

c) La composición de los deudores por mutuos hipotecarios por plazo de contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

Plazo (años)	31-12-2018			31-12-2017		
	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
25	-	-	-	5.266.315	(2.436.141)	2.830.174
Total	-	-	-	5.860.721	(2.664.657)	3.196.064

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen impuestos por recuperar.

b. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$689.493 y M\$881.902 respectivamente.

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Impuestos diferidos			
	2018		2017	
	Activo Corriente M\$	Pasivo Corriente M\$	Activo Corriente M\$	Pasivo Corriente M\$
Provisión vacaciones	11.659	-	8.810	-
Otras provisiones de gastos	4.422	-	22.545	-
Activo fijo	9.367	-	10.999	-
Activo fijo tributario leasing	644.713	-	1.157.399	-
Pérdida tributaria	186.163	-	238.114	-
Deudores leasing	(384.667)	-	(699.443)	-
Ingresos anticipados (FOC)	(254.461)	-	(465.980)	-
Otros	(24.671)	-	(27.262)	-
Totales	192.525	-	245.182	-
Efecto en patrimonio (saldo deudor)	383	-	2.337	-
Total Activo por impuesto diferido	192.908		247.519	

d. Efecto en resultado

La composición del abono neto a resultados por impuesto a la renta al 31 de diciembre 2018 y 2017 es la siguiente:

	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Gasto tributario corriente:		
Impuestos diferidos:		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(52.657)	141.601
Totales	(52.657)	141.601

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

e. Conciliación de la tasa efectiva

	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	215.245	(496.773)
Tasa legal de impuestos vigente	27,0%	25,5%
Gasto (Utilidad) por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	(58.116)	126.677
Diferencia de tasa	-	21.478
Diferencia permanentes	5.459	(6.554)
Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	(52.657)	141.601
Tasa impositiva efectiva	24,46%	28,50%

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

Clases de Propiedades, Planta y Equipos, Neto	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	15.175	10.121
Máquinas y equipos de oficina, Neto	2.631	2.335
Equipos computacionales, Neto	10.968	5.802
Muebles de oficina, Neto	1.576	1.984
Clases de Propiedades, Planta y Equipos, Bruto	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	22.005	13.422
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	5.071	3.322
Equipos computacionales, Bruto	14.077	7.243
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857
Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipos	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto	6.830	3.301
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Máquinas y equipos oficina	2.440	987
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Equipos computacionales	3.109	1.441
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Muebles de oficina	1.281	873

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (CONTINUACION)

Período Actual 31-12-2018	Máquinas y Equipos de oficina,	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Total
Propiedades, Planta y Equipos, Saldo Inicial	2.335	5.802	1.984	10.121
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	1.748	6.835	-	8.583
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(1.452)	(1.668)	(409)	(3.529)
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total	296	5.167	(409)	5.054
Propiedades, Planta y Equipos	2.631	10.969	1.575	15.175
Período Anterior 31-12-2017	Máquinas y Equipos de oficina,	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Total
Propiedades, Planta y Equipos, Saldo Inicial	808	2.629	2.392	5.829
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	2.216	4.099	-	6.315
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(689)	(926)	(408)	(2.023)
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total	1.527	3.173	(408)	4.292
Propiedades, Planta y Equipos	2.335	5.802	1.984	10.121

9. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad registra software ascendentes a M\$18.412 y M\$ 30.040, según el siguiente detalle:

	31-12-2018			31-12-2017		
	M\$			M\$		
	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto
Software	34.885	(16.473)	18.412	34.885	(4.845)	30.040
Totales	34.885	(16.473)	18.412	34.885	(4.845)	30.040

10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición del presente rubro al 31 de diciembre 2018 y 2017, es la siguiente:

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Crédito en \$	-	4.311.333
Totales	-	4.311.333

El detalle de las obligaciones al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Al 31-12-2017

	Rut Entidad Acreedora	Nombre Entidad Acreedora	Pais Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	Valor Contable			Total
								Vencimiento			
								0-90 días	91 días -1 año	1 año y más	
Préstamo	96.655.860-1	Factoring Security S.A.	CHILE	CLP	SEMESTRAL	0,70%	0,70%	4.311.333	-	-	4.311.333
Total								4.311.333	-	-	4.311.333

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición del presente rubro al 31 de diciembre 2018 y 2017, es la siguiente:

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Depósitos por aclarar	4.862	20.373
Facturas por pagar	8.275	-
Anticipo clientes cuota inicial propiedad	-	(274)
Anticipo clientes operación leasing	64.465	30.259
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	51.622	21.516
Cartas de resguardo	778.733	809.353
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>907.957</u>	<u>881.227</u>

12. OTRAS PROVISIONES

a) La composición del presente rubro al 31 de diciembre 2018 y 2017, es la siguiente:

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Provisiones de otros gastos	82.986	88.192
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>82.986</u>	<u>88.192</u>

b) El movimiento de estas provisiones al 31 de diciembre 2018 y 2017, es el siguiente:

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Saldo Inicial	88.192	52.261
Aumento	235.764	222.683
Disminución (Utilización)	(240.970)	(186.752)
	<hr/>	<hr/>
Saldo Final	<u>82.986</u>	<u>88.192</u>

13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 43.182 y M\$ 32.630, respectivamente:

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Saldo inicial	32.630	24.875
Liberación	(9.702)	(3.630)
Constitución	<u>20.254</u>	<u>11.385</u>
Totales	<u>43.182</u>	<u>32.630</u>

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad registra por concepto de otros pasivos no financieros los siguientes:

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Recaudación Seguros	11.604	4.967
Impuesto segunda categoría	1.048	378
Impuesto único al trabajador	3.134	2.832
Imposiciones para AFP	7.409	5.913
Impuesto. Iva debito fiscal	2.639	-
Otros acreedores	<u>7.659</u>	<u>5.175</u>
Totales	<u>33.493</u>	<u>19.265</u>

15. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, el capital social está representado por 170.694 acciones ordinarias nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas, respectivamente.

15. PATRIMONIO (CONTINUACION)

b) Al 31 de diciembre 2018 y 2017 la distribución de accionistas es la siguiente:

Acciones	2018			2017		
	Nº acciones	% de participación	Capital Pagado M\$	Nº 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
Total Patrimonio	170.694	100	1.651.342	170.694	100	1.651.342

c) Otras reservas

El movimiento de otras reservas al 31 de diciembre 2018 y 2017, es el siguiente:

Otras reservas	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Saldo inicial	(6.319)	(26.580)
Reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	7.061	17.924
Impuesto diferido valor justo bono vivienda leasing	(1.779)	2.337
Saldo final	(1.037)	(6.319)

d) Dividendos

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han pagado dividendos a sus accionistas.

16. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad mantiene las siguientes cuentas por cobrar con entidades relacionadas:

Cuentas por cobrar relacionadas					
Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	31-12-2018	31-12-2017
				M\$	M\$
Banco Security S.A.	97.053.000-2	Grupo	Valorización de cartera	-	21.436
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Venta Cartera Lessing y Mutuo	252.044	1.473.217
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Seguros por Cobrar	165.939	-
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Gastos de Traspasos	35.825	-
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Comisión Bienes Recuperados	8.379	-
Totales				<u>462.187</u>	<u>1.494.653</u>

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Cuentas por pagar relacionadas					
Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	31-12-2018	31-12-2017
				M\$	M\$
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Compra Mutuos	-	609.536
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Asesoría	18.563	-
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Recaudación Leasing	1.344	-
Travel Security S.A.	85.633.900-9	Matriz Común	Servicio	183	-
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz	Cuenta Corriente Mercantil	2.835.119	2.704.024
Totales				<u>2.855.209</u>	<u>3.313.560</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	Efecto en	Monto	Efecto en
					31-12-2018	resultado	31-12-2017	resultado
					M\$	(cargo)-abono	M\$	(cargo)-abono
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Abono Compra.de cartera LH-M	UF	(19.220.264)	-	(368.500)	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Vale vista operaciones LH	Pesos	(3.020.799)	-	-	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera MHE	UF	15.264.684	1.373.127	1.659.165	133.671
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera LH	UF	7.710.092	443.616	4.054.765	198.546
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Gastos de traspasos y GP	Pesos	35.825	-	-	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Seguros	UF	165.939	-	4.251.361	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Traspaso recaudación	Pesos	(97.014)	-	(86.383)	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Comisión vivienda recuperada	Pesos	8.379	7.041	-	448
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Línea de Crédito	UF	(115.788)	-	(3.052.659)	(61.031)
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Pago línea de Crédito	UF	115.788	-	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	(1.375)	(1.375)	-	(10.140)
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Servicio prestado	Pesos	21.436	-	-	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	Pago Préstamo	UF	4.311.333	(55.620)	(4.311.333)	(284.052)
96.905.260-1	Capital S.A	Grupo	Servicios	Pesos	-	(54.701)	-	(42.862)
96.905.260-1	Capital S.A	Grupo	Cuenta corriente mercantil	Pesos	(2.835.119)	(131.150)	(2.659.913)	(44.111)
96.538.310-7	Hipotecaria Security Principal S.A	Grupo	Compra de cartera MHE	Pesos	-	-	(4.666.911)	-
96.538.310-7	Hipotecaria Security Principal S.A	Grupo	Servicio de administración	Pesos	-	-	-	(421)
85.633.900-9	Travel Security S.A.	Grupo	Compras	Pesos	(183)	(9.504)	-	(4.208)
96.515.580-5	Valores Security S.A	Grupo	Servicio cuenta mandante	Pesos	4.220	(6.769)	-	(3.791)
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A	Grupo	Servicio (Seguro y Arriendo)	Pesos	(13.549)	(13.549)	-	-

d) Contratos con partes relacionadas

La Sociedad mantiene contrato de servicios contables y de recursos humanos vigentes con Sociedad Capital 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 los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, 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\$125.526 y M\$ 339.444, respectivamente.

18. OTROS INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos financieros

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad presenta ingresos por concepto de intereses ganados en la colocación de depósitos a plazo, pactos y otros por un monto de M\$ 16.710 y M\$26.705, respectivamente.

b) Otros gastos por función

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad presenta otros gastos operacionales por concepto de comisiones de leasing y mutuos, pérdida de venta BVL y otros que ascienden a M\$ 587.829 y M\$ 498.678, respectivamente.

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Remuneraciones	669.801	492.744
Asesorías	151.606	98.464
Útiles de oficinas	2.451	2.939
Depreciación y amortización	15.157	6.869
Arriendos	61.523	30.268
Gastos de informática y comunicaciones	6.832	1.152
Publicidad y propaganda	28.463	1.553
Impuestos, contribuciones y aportes a la SBIF	5.624	5.204
Gastos generales	<u>123.840</u>	<u>91.238</u>
Total	<u>1.065.297</u>	<u>730.431</u>

20. OTROS INGRESOS

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad presenta otros ingresos por concepto de intereses corte cupón BVL, comisión venta bienes recuperados, recuperación de gastos, estructuración de créditos y venta de cartera ascendentes a M\$1.913.086 y M\$753.904 respectivamente.

21. OTRAS PÉRDIDAS

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad presenta otras pérdidas por un monto ascendente a M\$32.679, -M\$0 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 2018, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	83
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	0
Más de 3 cuotas vencidas	0
	83

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.

22. ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

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	31-12-2018	31-12-2017
CLP	- 150.578	- 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 costear las comisiones de los 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 (llamados Bonos Vivienda Leasing o “BVL”). Tales bonos son entregados algunos meses después de que la Sociedad puso los fondos a disposición del vendedor de la propiedad, y por su poca liquidez en el mercado deben ser vendidos a descuento, generando un impacto en la liquidez de la Sociedad.

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene Boletas Bancarias de Garantía por un monto de M\$10.000 y pagarés emitidos a su favor y tomadas por agentes de ventas por M\$72.000, a fin de respaldar posibles incumplimientos de los contratos que regulan las relaciones con dichos agentes.

24. HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existieron hechos relevantes a informar.

25. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros con opinión (28 de febrero de 2019), no existen hechos posteriores a ser informados que afecten significativamente la presentación de los estados financieros intermedios.

* * * * *

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 2018.

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 2018.

a) Estadísticas

	<u>diciembre-2018</u>	<u>diciembre-2017</u>	<u>diciembre-2017</u>
1 Liquidez			
a - Liquidez Corriente (Veces)	1,31	1,12	1,12
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	0,08	0,05	0,05
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	0,12	0,07	0,07
2 Endeudamiento			
a - Razón de endeudamiento (Veces)	3,2	8,1	8,1
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	3,2	8,1	8,1
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	5.156.796	9.712.306	9.712.306
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	125.526	339.444	339.444
c - Costos de explotación	0	0	0
d - Resultado Operacional	-939.771	-390.987	-390.987
e - Gastos Financieros	-189.196	-415.844	-415.844
f - Resultado No Operacional	1.155.016	-105.786	-105.786
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	404.441	-80.929	-80.929
h - Utilidad (pérdida)	162.588	-355.172	-355.172
5 Rentabilidad			
a - Rentabilidad del Patrimonio	13%	-67%	-67%
b - Rentabilidad del Activo	3%	-4%	-4%
c - Rendimiento Activos Operacionales	2%	No aplica	No aplica
d - Utilidad por acción	2,2	-5	-5
e - Retorno de dividendos	0	0	0

b) Notas Explicativas

b1) Liquidez

Al cierre los estados financieros al 31 de Diciembre de 2018, se observa una ligera mejoría en los ratios de liquidez de la Sociedad respecto del mismo período el año anterior. Esta mejor liquidez se explica principalmente por el aumento en el ritmo de originación de la Sociedad y acompañado de un menor endeudamiento de corto plazo.

b2) Endeudamiento

Al 31 de Diciembre de 2018, los ratios de endeudamiento son inferiores respecto del mismo período el año anterior, lo que se explica por la venta sistemática de contratos de crédito como parte del modelo de negocio.

b3) Actividad

El total de activos al 31 de Diciembre de 2018 asciende a MM\$ 5.156, cifra inferior al mismo período el año anterior explicado principalmente por la venta sistemática de contratos de crédito y BVLs como parte del modelo de negocios.

b4) Resultados

Al 31 de Diciembre de 2018, los resultados de la Sociedad han mostrado una mejora sustancial producto de la venta de contratos de crédito acopiados en la etapa inicial del proceso de originación, reflejando la siguiente etapa del plan de negocios trazado por la Gerencia. En el futuro, la Sociedad seguirá vendiendo los créditos acopiados como parte de su modelo de negocios.

b5) Rentabilidad

Al 31 de Diciembre de 2018, los ratios de rentabilidad de la Sociedad han mostrado una mejora en su comportamiento, dejando atrás la etapa inicial de su actividad originadora de créditos, y en línea con su plan de negocios. En este sentido, la rentabilidad del activo y del patrimonio se tornó positiva, y el rendimiento de los activos operacionales se mantiene 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 2018, se realizó un ajuste negativo al valor de los instrumentos financieros por M\$ 1.420 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 2018, 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 2018, la Sociedad presenta ingresos por actividades operacionales por un monto de MM\$ 125,5 , por concepto de intereses devengados de operaciones de crédito.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad mantiene deuda no bancaria por MM\$ 2.855.

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 2018, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	83
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	0
Más de 3 cuotas vencidas	0
	83

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	31-12-2018	31-12-2017
CLP	- 150.578	- 397.104

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 y costear las comisiones de los 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 (llamados Bonos Vivienda Leasing o “BVL”). Tales bonos son entregados algunos meses después de que la Sociedad puso los fondos a disposición del vendedor de la propiedad, y por su poca liquidez en el mercado deben ser vendidos a descuento, generando un impacto en la liquidez de la Sociedad.

Para hacer frente a lo anterior, la sociedad realiza ventas sistemáticas de cartera.

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.