

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

Estados financieros intermedios por los períodos de seis  
y tres meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015  
e informe de los auditores independientes

## **INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los señores Accionistas y Directores de  
Inmobiliaria Casanueva S.A.

Hemos revisado el estado de situación financiera intermedio de Inmobiliaria Casanueva S.A. al 30 de junio de 2016 adjunto y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2016 y el período de 90 días terminado el 30 de junio 2015 y los correspondientes estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y por el período de 90 días terminado el 30 de junio de 2015.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de Inmobiliaria Casanueva S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es realizar nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicables a revisiones de la información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

### **Conclusión**

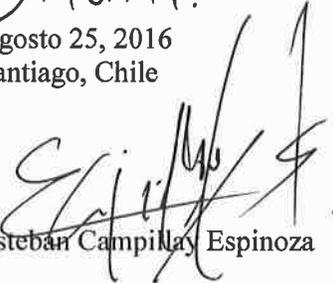
Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia para que esté de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Otros asuntos, Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015**

Hemos auditado los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 de Inmobiliaria Casanueva S.A., en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, que se presenta en los presentes estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Deloitte.

Agosto 25, 2016  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza

*Estados de Situación Financiera Intermedios No Auditados*

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

*Santiago, Chile*

*Correspondiente a los períodos terminados al 30 de junio de  
2016, 31 de diciembre de 2015 y 30 de junio de 2015.*

## INDICE

### Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Intermedios no auditados .....	1
Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios no auditados .....	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios no auditados.....	4
Estados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios no auditados.....	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.....	14
Nota 4 - Otros activos no financieros .....	14
Nota 5 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos .....	14
Nota 6 - Propiedad, Planta y Equipos .....	16
Nota 7 - Otros activos .....	17
Nota 8 - Provisiones .....	18
Nota 9 - Patrimonio .....	18
Nota 10 - Operaciones con partes relacionadas.....	19
Nota 11 - Ingresos por intereses y reajustes .....	19
Nota 12 - Otros ingresos y gastos operacionales .....	19
Nota 13 - Administración de riesgo .....	19
Nota 14 - Hechos relevantes.....	20
Nota 15 - Hechos posteriores .....	21

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS NO AUDITADOS  
AL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(En miles de pesos - M\$)

<b>ACTIVOS</b>	Notas	<b>30-06-2016</b> M\$	<b>31-12-2015</b> M\$
Efectivo y efectivo equivalente	3	366.177	660.252
Otros activos no financieros	4	183.851	-
Deudores varios		-	10.013
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10	3.927	-
Otros activos	7	56.858	-
Impuestos corrientes	5	4.675	1.477
Impuestos diferidos	5	24.858	21.561
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>640.346</b>	<b>693.303</b>
Propiedad, planta y equipos, neto	6	5.155	5.141
Otros activos	7	17.323	9.440
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>22.478</b>	<b>14.581</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>662.824</b>	<b>707.884</b>
<b>PASIVOS</b>			
Anticipo clientes		19.781	-
Retenciones por pagar		1.988	1.013
Provisiones	8	1.327	444
Otros pasivos		-	-
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>23.096</b>	<b>1.457</b>
<b>PATRIMONIO:</b>			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital	9	750.000	750.000
Resultado retenido		(43.573)	-
Pérdida del período		(66.699)	(43.573)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>639.728</b>	<b>706.427</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>662.824</b>	<b>707.884</b>

Las notas adjuntas N°1 al 15, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS NO AUDITADOS  
AL 30 DE JUNIO DE 2016 Y AL 30 DE JUNIO DE 2015

(En miles de pesos - M\$)

		Por los 6 meses terminados al 30-06-2016	Por el período de 90 días terminados al 30-06-2015	Por los 3 meses terminados al	
	Notas	M\$	M\$	30-06-2016 M\$	30-06-2015 M\$
Ingresos por intereses y reajustes	11	10.807	3.031	5.110	3.031
Gastos por intereses y reajustes		(20)	-	(20)	-
<b>Ingreso neto por intereses y reajustes</b>		<b>10.787</b>	<b>3.031</b>	<b>5.090</b>	<b>3.031</b>
Ingresos por comisiones		-	-	-	-
Gastos por comisiones		-	-	-	-
<b>Ingreso neto por comisiones</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Utilidad (pérdida) neta de operaciones financieras		-	-	-	-
Otros ingresos operacionales		-	-	-	-
<b>Total ingresos operacionales</b>		<b>10.787</b>	<b>3.031</b>	<b>5.090</b>	<b>3.031</b>
Provisiones por riesgo de crédito		-	-	-	-
<b>Ingreso operacional neto</b>		<b>10.787</b>	<b>3.031</b>	<b>5.090</b>	<b>3.031</b>
Gastos de administración		(44.886)	-	(27.617)	(75)
Otros gastos operacionales	12	(35.897)	(17.775)	(21.704)	(17.700)
<b>Total gastos operacionales</b>		<b>(80.783)</b>	<b>(17.775)</b>	<b>(49.321)</b>	<b>(17.775)</b>
<b>Resultado operacional</b>		<b>(69.996)</b>	<b>(14.744)</b>	<b>(44.231)</b>	<b>(14.744)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Impuesto a la renta	5	3.297	-	3.131	-
<b>Pérdida del período</b>		<b>(66.699)</b>	<b>(14.744)</b>	<b>(41.100)</b>	<b>(14.744)</b>

Las notas adjuntas N°1 al 15, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS NO AUDITADOS  
AL 30 DE JUNIO DE 2016 Y AL 30 DE JUNIO DE 2015  
(En miles de pesos - M\$)

	<b>Por los 6 meses terminados al 30-06-2016 M\$</b>	<b>Por el período de 90 días terminados al 30-06-2015 M\$</b>	<b>Por los 3 meses terminados al</b>	
			<b>30-06-2016 M\$</b>	<b>30-06-2015 M\$</b>
PÉRDIDA DEL PERIODO	(66.699)	(14.744)	(41.100)	(14.744)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:				
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	-	-	-	-
<b>Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta</b>	-	-	-	-
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	-	-	-	-
<b>Total de otros resultados integrales</b>	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO	<u>(66.699)</u>	<u>(14.744)</u>	<u>(41.100)</u>	<u>(14.744)</u>

Las notas adjuntas N°1 al 15, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS NO AUDITADOS  
AL 30 DE JUNIO DE 2016 Y AL 30 DE JUNIO DE 2015**

(En miles de pesos - M\$)

	Capital M\$	Reservas M\$	Utilidades retenidas		Provisión para dividendos mínimos M\$	Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del período M\$		
Capital pagado el 1 de enero de 2016	750.000	-	-	(43.573)	-	706.427
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(43.573)	43.573	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del período	-	-	-	(66.699)	-	(66.699)
Patrimonio al 30 de junio de 2016	750.000	-	(43.573)	(66.699)	-	639.728

	Capital M\$	Reservas M\$	Utilidades retenidas		Provisión para dividendos mínimos M\$	Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del período M\$		
Capital pagado al 2 de abril de 2015	750.000	-	-	-	-	750.000
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del período	-	-	-	(14.744)	-	(14.744)
Patrimonio al 30 de junio de 2015	750.000	-	-	(14.744)	-	735.256

Las notas adjuntas N°1 al 15, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO NO AUDITADOS  
AL 30 DE JUNIO DE 2016 y AL 30 DE JUNIO 2015.  
(En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	30-06-2016 M\$	30-06-2015 M\$
<b>Estado de flujos de efectivo</b>			
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		-	-
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		-	-
Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos		-	-
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas		-	-
Cobros derivados de arrendamiento y posterior venta de esos activos		-	-
Otros cobros por actividades de operación		29.834	-
<b>Clases de pagos</b>			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(11.527)	-
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados		(44.886)	-
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas		-	-
Pagos por fabricar o adquirir activos mantenidos para arrendar a otros y posteriormente para		-	-
Otros pagos por actividades de operación		(32.577)	(17.775)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación</b>		<u>(59.156)</u>	<u>(17.775)</u>
Dividendos pagados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		-	-
Intereses recibidos	11	10.807	3.031
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		(3.199)	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<u>(51.548)</u>	<u>(14.744)</u>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Préstamos a entidades relacionadas	10	(3.927)	-
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	6	(489)	-
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		-	-
Compras de activos intangibles		(7.883)	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		(19)	-
Intereses recibidos		-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		(240.209)	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<u>(242.527)</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de la emisión de acciones		-	-
Colocación de acciones de pago		-	750.000
Reembolsos de préstamos		-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<u>-</u>	<u>750.000</u>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,</b>		(294.075)	735.256
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<u>(294.075)</u>	<u>735.256</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		660.252	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	3	<u>366.177</u>	<u>735.256</u>

Las notas adjuntas N°1 al 15, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

## INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2016.

(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 de viviendas y la construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las sociedades inmobiliarias.

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

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

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

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

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

##### a. Período contable

Los presentes estados financieros intermedios cubren el siguiente período:

- Estados de Situación Financiera Intermedios no auditados al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre 2015.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios no auditados por el período terminado el 30 de junio de 2016 y 30 de junio 2015.
- Estado de Resultados Integrales por Función Intermedios no auditados por el período de seis y tres meses terminado el 30 de junio de 2016 y por el período de 90 días terminado el 30 de junio de 2015.

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

**a) Período contable (continuación)**

- Estados de Otros Resultados Integrales Intermedios no auditados por el período de seis y tres meses terminado al 30 de junio de 2016 y por el período de 90 días terminado al 30 de junio de 2015.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios no auditados por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2016 y por el período de 90 días terminado al 30 de junio de 2015.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros intermedios al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre 2015, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Estos estados financieros intermedios reflejan fielmente la situación de la sociedad al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos terminados al 30 de junio de 2016 y 2015.

Los Estados Financieros intermedios han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 01 de Agosto de 2016.

**c) 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.

**d) Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los estados financieros intermedios 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.

**e) Créditos por cobrar a clientes 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 INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

### **f) Otros activos no financieros**

Corresponden a la 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.

### **g) Otros activos**

- 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 da paso al Deudor por Leasing.
- Activo transitorio corresponde al desarrollo 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.

### **h) Criterios de valorización de activos y pasivos**

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

- Activos y pasivos medidos a costo amortizado:

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

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

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

- Activos medidos a valor razonable:

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

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

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

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

### **h) Contratos de leasing**

La Sociedad entrega viviendas en arriendo con opción de compra, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se 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.

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 "Créditos y cuentas por cobrar a clientes"

### **i) Transacciones con entidades relacionadas**

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

### **j) 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.

### **k) Provisión**

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

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

### **h) Provisión deuda incobrables**

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

Como existen costos asociados, tales como, judiciales, de liquidación y mora asociada, vamos a determinar 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.

### **l) Provisión deuda incobrables (continuación)**

De manera de poder ir ajustando por los ciclos económicos y las condiciones en que pueda encontrarse cada vivienda al momento de su liquidación, vamos a ir ajustando este indicador trimestralmente, acumulando las nuevas transacciones que se vayan produciendo durante el año.

### **m) 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.

### **n) Ingresos y gastos por intereses**

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

### **o) Ingresos y gastos por comisiones**

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

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

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

### p) Deterioro

- Activos financieros:

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

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

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

### p) Deterioro (continuación)

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

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

- Activos no financieros

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

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

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

**q) 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. Esta partida se presenta bajo el rubro de Provisiones.

**r) 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 30 de junio de 2016 la Sociedad no tiene pactado con su personal indemnizaciones a todo evento.

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

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

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

**t) Nuevos pronunciamientos contables**

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

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

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

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

t) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<i>Entidades de Inversión</i> : Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Periodos 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
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Aclaración a la NIIF 15 “ <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> ”	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

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

### 3. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	30-06-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Caja	23.474	9.341
Depósitos a plazo	342.677	650.911
Otros efectivo y equivalentes al efectivo	<u>26</u>	<u>-</u>
Total efectivo y efectivo equivalente	<u><u>366.177</u></u>	<u><u>660.252</u></u>

### 4. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

	30-06-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Anticipo proveedores	<u>183.851</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>183.851</u></u>	<u><u>-</u></u>

### 5. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

#### a. Impuestos por recuperar

El detalle del impuesto por recuperar al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre 2015 es el siguiente:

	30-06-2016 M\$	31-12-2015 M\$
IVA crédito fiscal	<u>4.675</u>	<u>1.477</u>
Total	<u><u>4.675</u></u>	<u><u>1.477</u></u>

#### b. Impuesto a la renta

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre 2015, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdida tributaria correspondiente a M\$171.582.- y M\$ M\$89.392.- respectivamente.

5. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (continuación)

c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Impuestos diferidos			
	2016		2015	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	Corto plazo M\$	Corto plazo M\$	Corto plazo M\$	Corto plazo M\$
Provisión vacaciones	319	-	107	-
Pérdida tributaria	24.539	-	21.454	-
Total	24.858	-	21.561	-

d. Gasto por impuestos

La composición del abono neto a resultados por impuesto a la renta al 30 de junio 2016 y 30 de junio de 2015 es la siguiente:

	30-06-2016 M\$	30-06-2015 M\$
<b>Gasto tributario corriente:</b>		
Ajuste ingreso tributario	-	-
<b>Impuestos diferidos:</b>		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido de ejercicio	3.297	-
Total	3.297	-
	<b>Saldo 30-06-2016 M\$</b>	<b>Saldo 30-06-2015 M\$</b>
<b>Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Legal</b>		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	(69.996)	(14.744)
Tasa legal de impuestos vigente	24%	22,5%
Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	(16.798)	(3.317)
C.M. Pérdida Tributaria	(361)	0
Diferencia de tasa	0	0
Diferencia Bases Iniciales	(10)	0
Otros	20.466	3.317
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	3.297	0
Tasa impositiva efectiva	-4,71%	0,00%

## 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 30 de junio 2016 y 31 diciembre de 2015, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

<b>Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>	<b>30-06-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>	<b>5.155</b>	<b>5.141</b>
Máquinas y equipos de oficina, Neto	441	539
Equipos computacionales, Neto	2.118	1.802
Muebles de oficina	2.596	2.800

<b>Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto</b>	<b>30-06-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Bruto</b>	<b>5.842</b>	<b>5.353</b>
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	588	588
Equipos computacionales, Bruto	2.397	1.908
Muebles de oficina	2.857	2.857

<b>Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>30-06-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>	<b>687</b>	<b>212</b>
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Máquinas y equipos oficina	147	49
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Equipos computacionales	279	106
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Muebles de oficina	261	57

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

Período Actual 30.06.2016	Máquinas y equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Total
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial</b>	539	1.802	2.800	5.141
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipo	-	489	-	489
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(98)	(173)	(204)	(475)
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
<b>Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total</b>	(98)	316	(204)	14
<b>Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>441</b>	<b>2.118</b>	<b>2.596</b>	<b>5.155</b>

Período Anterior 31.12.2015	Máquinas y equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Total
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial</b>	-	-	-	-
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipo	588	1.908	2.857	5.353
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(49)	(106)	(57)	(212)
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
<b>Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total</b>	539	1.802	2.800	5.141
<b>Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>539</b>	<b>1.802</b>	<b>2.800</b>	<b>5.141</b>

## 7. OTROS ACTIVOS

- a) Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre 2015, la Sociedad registra otros activos corrientes ascendentes a M\$ 56.858 y M\$ 0, según el siguiente detalle.

	30-06-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Activo adquiridos para Leasing	56.858	-
<b>Totales</b>	<b>56.858</b>	<b>-</b>

7. OTROS ACTIVOS (continuación)

b) Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre 2015, la Sociedad registra otros activos no corrientes ascendentes a M\$ 17.323 y M\$ 9.440, según el siguiente detalle.

	30-06-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Activo Transitorio	17.323	9.440
Totales	<u>17.323</u>	<u>9.440</u>

8. PROVISIONES

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre 2015, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 1.327 y M\$ 444, respectivamente.

	30-06-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Saldo Inicial	444	-
Liberación	(463)	-
Constitución	<u>1.346</u>	<u>444</u>
Totales	<u>1.327</u>	<u>444</u>

9. PATRIMONIO

a) **Capital social**

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre 2015, el capital social está representado por 75.000 acciones ordinarias nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas.

b) Al 30 de junio de 2016 y 31 diciembre de 2015 la distribución de accionistas es la siguiente:

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

c) **Dividendos**

Durante el período terminado al 30 de junio del 2016 y al 31 de diciembre de 2015, no se han pagado dividendos a sus accionistas.

## 10. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

### a) Otros activos y pasivos con partes relacionadas

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene cuentas por cobrar con entidades relacionadas ascendentes a M\$3.927.-y M\$0 con sociedad Securitizadora Security S.A., respectivamente.

### b) Contratos con partes relacionadas

No se han realizado contratos con partes relacionadas al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

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

El Directorio de la Sociedad no percibe remuneraciones.

## 11. INGRESOS POR INTERESES Y REAJUSTES

Durante el período terminado al 30 de junio 2016 y 2015, la Sociedad presenta ingresos operacionales por concepto de intereses ganados en la colocación de depósitos a plazo y pactos por un monto de M\$ 10.807.- y M\$ 3.031.-, respectivamente.

## 12. OTROS INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES

### a) Otros ingresos operacionales

Durante el período terminado al 30 de junio 2016 y 2015, la Sociedad no presenta otros ingresos operacionales.

### b) Otros gastos operacionales

Durante el período terminado al 30 de junio 2016 y 2015, la Sociedad presenta otros gastos operacionales por concepto de constitución de la Sociedad que ascienden a M\$ 35.897.- y M\$ 17.775.-, respectivamente.

## 13. ADMINISTRACION DE RIESGO

Inmobiliaria Casanuestra S.A. se encuentra en una etapa de introducción al mercado dado que es una empresa que se constituyó el segundo trimestre de 2015. Es una Sociedad que al cierre de los estados financieros al 30 de junio 2016 no comienza sus operaciones comerciales sino que se ha orientado a invertir en activos necesarios para la generación de Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa, tal como se establece en la Ley N° 19.281.

A partir de lo anterior, los riesgos a los que se ve enfrentada esta Sociedad en la actualidad son bastante acotados, ya que no posee endeudamiento financiero y todos los recursos para financiar la compra de activos y pago de remuneraciones, entre otros, provienen de su capital inicial.

Dado lo anterior se presenta el siguiente análisis de riesgos:

**Riesgo de Tasa de Interés:** Tal cual se explicó, dado que no hay deuda ni originación de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, la Sociedad solo enfrenta riesgos de cambios en las tasas de interés por los montos de su capital invertido. Estos fondos están invertidos en instrumentos de renta fija quedando acotado este riesgo.

**Riesgo de Crédito:** Se maneja una política de riesgo crediticio separada por tipo de producto que será utilizada para originar contratos de arrendamiento con promesa de compraventa y que será evaluada permanentemente, con la finalidad ir recogiendo y mejorando las variables relevantes que inciden en el comportamiento de pago de los deudores.

**Riesgo de Liquidez:** La liquidez que posee la Sociedad se debe a su capital inicial y dado que aun no se han originado operaciones, por el momento no surgen posibles riesgos en esta materia.

**Riesgo Operacional:** La sociedad cuenta con un proceso de originación que permite identificar y controlar los principales factores de riesgo en cada etapa. A medida que se vayan generando las nuevas originaciones iremos revisando y mejorando la identificación de los factores de riesgo. Estamos iniciando los contactos con las distintas áreas de riesgo de Grupo Security para poder revisar y monitorear el proceso y los factores riesgos definidos.

#### 14. HECHOS RELEVANTES

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

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

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

- Ampliar el objeto social de la Sociedad, incorporando al mismo la prestación de servicios de administración primaria o maestra de cartera de créditos y/o de activos inmobiliarios u otros; servicios de asesoría en la concesión, operación y administración de créditos y estructuración financiera, incluyendo el diseño y ejecución del proceso operativo y comercial de crédito y operaciones de financiamiento; como asimismo servicios de asesoría y soporte técnico, de administración, contable, financiero y tecnológico, y en general, todos aquellos servicios comúnmente denominados back office.

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

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

## 15. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros (25 de agosto de 2016), se presenta el siguiente hecho posterior:

Con fecha 14 de julio de 2016 se produce la materialización del 50% del aumento de capital acordado en Junta celebrada con fecha 8 de marzo de 2016, ascendente a la suma de \$450.670.893.- correspondientes a 47.847 acciones suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera, 47.846 acciones Capital S.A. y 1 acción Grupo Security S.A.

No existen otros hechos posteriores a ser informados que afecten significativamente la presentación de los estados financieros.

\* \* \* \* \*