

*Estados de Situación Financiera Intermedios No Auditados*

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

*Al 30 de Septiembre de 2018 y 2017, y 31 de diciembre de 2017*

*Santiago, Chile*

## 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.....	18
Nota 4 - Otros activos financieros .....	18
Nota 5 - Otros activos no financieros .....	19
Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto .....	19
Nota 7 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos.....	21
Nota 8 - Propiedad, planta y equipos neto.....	23
Nota 9 - Activos intangibles distintos de la plusvalía .....	25
Nota 10 - Otros pasivos financieros .....	25
Nota 11 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar .....	26
Nota 12 - Otras provisiones .....	26
Nota 13 - Provisiones por beneficios a los empleados .....	27
Nota 14 - Otros pasivos no financieros .....	27
Nota 15 - Patrimonio .....	27
Nota 16 - Operaciones con partes relacionadas .....	28
Nota 17 - Ingresos de actividades ordinarias.....	30
Nota 18 - Otros ingresos y gastos.....	30
Nota 19 - Gasto de administración .....	30
Nota 20 - Otros ingresos.....	31
Nota 21 - Otras ganancias.....	31
Nota 22 - Administración de riesgo.....	31
Nota 23 - Compromisos y contingencias.....	33
Nota 24 - Hechos relevantes.....	33
Nota 25 - Hechos posteriores .....	33

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS NO AUDITADOS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(En miles de pesos - M\$)

<b>ACTIVOS</b>	Notas	<b>30-09-2018</b> M\$	<b>31-12-2017</b> M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y efectivo equivalente	3	434.952	408.855
Otros activos financieros	4	-	231.858
Otros activos no financieros	5	2.844.551	369.432
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	6	3.033.505	6.919.828
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	16a	-	1.494.653
Impuestos diferidos	7c	198.857	247.519
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>6.511.865</b>	<b>9.672.145</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad, planta y equipos, neto	8	14.809	10.121
Activos intangibles distintos de la plusvalía	9	21.319	30.040
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>36.128</b>	<b>40.161</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>6.547.993</b>	<b>9.712.306</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros	10	-	4.311.333
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	460.338	881.227
Otras provisiones	12	27.836	88.192
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	16b	4.747.479	3.313.560
Provisiones por beneficios a los empleados	13	38.024	32.630
Otros pasivos no financieros	14	68.386	19.265
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>5.342.063</b>	<b>8.646.207</b>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital pagado	15	1.651.342	1.651.342
Otras reservas	15	-	(6.319)
Resultados acumulados		(578.924)	(223.752)
Ganancias (Pérdidas) del año		133.512	(355.172)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.205.930</b>	<b>1.066.099</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.547.993</b>	<b>9.712.306</b>

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

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS NO AUDITADOS  
POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2018 Y 2017

(En miles de pesos - M\$)

	Notas	Por el período 9 meses terminado al		Por el período de 3 meses julio a septiembre	
		30-09-2018 M\$	30-09-2017 M\$	2018 M\$	2017 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	88.218	264.630	25.811	102.784
Costo de ventas		-	-	-	-
<b>Ganancia bruta</b>		<b>88.218</b>	<b>264.630</b>	<b>25.811</b>	<b>102.784</b>
Otros ingresos	20	1.431.282	590.974	425.060	582.758
Ingresos financieros	18.a	14.111	23.236	5.232	7.043
Gastos de administración	19	(794.327)	(550.291)	(246.257)	(204.341)
Otros gastos, por función	18.b	(439.061)	(274.971)	(144.898)	(142.759)
<b>Ganancia de actividades operacionales</b>		<b>300.223</b>	<b>53.578</b>	<b>64.948</b>	<b>345.485</b>
Costos financieros		(155.125)	(289.070)	(34.929)	(139.935)
Resultado por unidad de reajuste		34.738	11.198	(1.784)	(7.568)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos</b>		<b>179.836</b>	<b>(224.294)</b>	<b>28.235</b>	<b>197.982</b>
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias	7d	(46.324)	36.519	(12.308)	(87.409)
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>		<b>133.512</b>	<b>(187.775)</b>	<b>15.927</b>	<b>110.573</b>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
<b>Ganancia (pérdida) del período</b>		<b>133.512</b>	<b>(187.775)</b>	<b>15.927</b>	<b>110.573</b>

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

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS NO AUDITADOS  
POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2018 Y 2017**

(En miles de pesos - M\$)

	<b>Por el período 6 meses terminados al</b>		<b>Por el período 3 meses julio a septiembre</b>	
	<b>30-09-2018</b>	<b>30-09-2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL PERÍODO	133.512	(187.775)	15.927	110.573
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:				
Instrumentos de inversión disponibles para la venta, neto de otros ajustes	-	(42.275)	-	(49.639)
<b>Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta</b>	-	(42.275)	-	(49.639)
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	-	11.414	-	6.226
<b>Total de otros resultados integrales</b>	-	(30.861)	-	(43.413)
RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO	<u>133.512</u>	<u>(218.636)</u>	<u>15.927</u>	<u>67.160</u>

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

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS NO AUDITADOS  
POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	8.025	-	-	-	8.025
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	(1.706)	-	-	-	1.706
Resultado integral del período	-	-	-	133.512	-	133.512
Patrimonio al 30 de septiembre de 2018	1.651.342	-	(578.924)	133.512	-	1.205.930

	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	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	(29.171)	-	-	-	(29.171)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	24.890	-	-	-	24.890
Resultado integral del período	-	-	-	(187.775)	-	(187.775)
Patrimonio al 30 de septiembre de 2017	1.651.342	(30.861)	(223.752)	(187.775)	-	1.208.954

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

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO NO AUDITADOS  
 POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2018 Y 2017  
 (En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	30-09-2018 M\$	30-09-2017 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		4.920.723	4.582.015
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		1.995.712	1.488.224
Otros cobros por actividades de operación		238.375	39.854
<b>Clases de pagos</b>			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(15.777.037)	(11.512.399)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados		(489.042)	(352.420)
Otros pagos por actividades de operación		(761.900)	(319.824)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación</b>		<b>(9.873.169)</b>	<b>(6.074.550)</b>
Dividendos pagados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		(645)	(22.886)
Intereses recibidos		17.964	23.960
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	6.326
Otras entradas (salidas) de efectivo		292.845	(15.936)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>(9.563.005)</b>	<b>(6.083.086)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Préstamos de entidades relacionadas	10	-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	8	(7.192)	(5.646)
Compras de activos intangibles		-	(6.000)
Cobros a entidades relacionadas		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		-	-
Intereses recibidos		-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>(7.192)</b>	<b>(11.646)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		-	-
<b>Importes procedentes de préstamos</b>		<b>115.788</b>	<b>16.490.009</b>
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		115.788	16.490.009
Préstamos de entidades relacionadas		11.872.623	2.964.763
Reembolsos de préstamos		(2.392.117)	(12.708.069)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		-	(392.339)
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>9.596.294</b>	<b>6.354.364</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,</b>		<b>26.097</b>	<b>259.632</b>
<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>		<b>26.097</b>	<b>259.632</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	3	408.855	298.633
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	3	<b>434.952</b>	<b>558.265</b>

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

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS NO AUDITADOS**

(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 Intermedios No Auditados al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios No Auditados por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017.
- Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios No Auditados por el período de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre 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 intermedios no auditados por el período de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo intermedios no auditados por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017.

### b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre 2017, han sido preparados de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia, incorporada en 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones por los períodos de 9 y 3 meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017, y los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017.

Los Estados Financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 22 de octubre de 2018.

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

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

	<b>30-09-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Unidad de Fomento	<u>27.357,45</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.

### 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; entendiendo 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**

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

- Activos y pasivos medidos a costo amortizado:

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

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

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

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

### **j) Criterios de valorización de activos y pasivos (Continuación)**

- Activos medidos a valor razonable:

Se entiende por valor razonable de un activo o pasivo en una fecha dada, al monto por el cual dicho activo podría ser intercambiado y dicho pasivo liquidado, en esa fecha entre dos partes, independientes y con toda la información disponible, que 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”).

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

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

### **k) Contratos de leasing**

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

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

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

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

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se constituyó provisión de incobrabilidad.

**n) Política de Valorización BVL**

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

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

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

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

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

Amparado en el modelo de negocios, la Sociedad contempla el mantenimiento de estos instrumentos en cartera catalogados como “Disponibles para la Venta” y valorizados según lo indicado por la normativa vigente (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.

**p) Anticipo de Clientes**

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

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

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

### q) **Provisión**

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

### r) **Política de provisiones**

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

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

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

### s) **Cuentas y documentos por pagar**

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

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

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

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

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

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

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

### v) Deterioro

- Activos financieros:

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

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

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

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

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

- Activos no financieros

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

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



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

**w) Dividendos mínimos**

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

**x) Indemnización por años de servicio**

La Sociedad registra indemnizaciones por años de servicios sólo cuando éstas efectivamente se producen o cuando se dispone de un plan formal y detallado en el que se identifican las modificaciones fundamentales que se van a realizar, y siempre que se haya comenzado a ejecutar dicho plan o se haya anunciado públicamente sus principales características, o se desprendan hechos objetivos sobre su ejecución. Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre 2017, la Sociedad no tiene pactado con su personal indemnizaciones a todo evento.

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

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

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

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

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

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

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

z) Nuevos pronunciamientos contables

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

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
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 períodos 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.
Marco Conceptual para la Información Financiera Revisado	Efectivo desde su publicación en Marzo 29, 2018
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 22 <i>Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

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

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

a) Nuevos pronunciamientos contables

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

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
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.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

La administración está evaluando el impacto de la aplicación de NIIF 16 y CINIIF 23, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán hasta que la administración realice una revisión detallada. En opinión de la administración, no se espera que la aplicación futura de las otras normas y enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros intermedios.

## **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 intermedios de la Inmobiliaria se describen más adelante. La Inmobiliaria ha aplicado NIIF 9 a contar del 1 de enero de 2018 (fecha de aplicación inicial) y ha optado por no reexpresar información comparativa de períodos anteriores con respecto a los requerimientos de clasificación y medición (incluyendo deterioro).

**Clasificación y medición de activos financieros:** La fecha de aplicación inicial en la cual la Inmobiliaria 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 Inmobiliaria 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 reexpresados.

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.

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

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 Inmobiliaria, tanto para los Fondos Mutuos como para Bono vivienda.

### **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 riesgo crediticio del emisor.

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 una asimetría 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 Inmobiliaria.

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

Para el deterioro de los instrumentos financieros identificados (derivados de NIIF 15), se aplicará el modelo del enfoque simplificado de acuerdo a sus vencimientos.

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

NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2018.

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

El 28 de mayo de 2014, el IABS publicó NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes. NIIF 15, establece un modelo único integral para que las entidades utilicen para contabilizar los ingresos que se originan de contratos con clientes. 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.

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

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño.

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

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

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

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

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

### 3. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	<b>30-09-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	M\$	M\$
Saldo caja	400	400
Cuentas bancarias	218.907	75.085
Fondos mutuos	212.390	-
Cuenta corriente inversiones	<u>3.255</u>	<u>333.370</u>
Totales efectivo y efectivo equivalente	<u><u>434.952</u></u>	<u><u>408.855</u></u>

b) El detalle de los Fondos Mutuos al 30 de septiembre de 2018 es el siguiente:

<b>Nombre Fondo Mutuo</b>	<b>Serie</b>	<b>Valor Cuota</b>	<b>Saldo de Cuotas</b>	<b>Saldo M\$</b>
Securirty Plus	A	34.098,5542	1.660,7435	56.629
Securirty Plus	C	59.709,2136	2.608,6498	155.761
<b>Total</b>				<b>212.390</b>

### 4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

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

	<b>30-09-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	M\$	M\$
Bono vivienda leasing desmaterializado	-	240.514
Provisión por valor de mercado (1)	<u>-</u>	<u>(8.656)</u>
Totales	<u><u>-</u></u>	<u><u>231.858</u></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:

	<b>30-09-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	M\$	M\$
Anticipo a proveedores	2.783.295	310.263
Deudores varios	46.019	41.559
Fondos a rendir	8.814	14.759
Garantía de arriendos	<u>6.423</u>	<u>2.851</u>
Totales	<u><u>2.844.551</u></u>	<u><u>369.432</u></u>

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS

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

	<b>30-09-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	M\$	M\$
Deudores por leasing	3.420.192	5.505.645
Int. diferido contrato leasing	(1.805.962)	(2.915.113)
Comisiones diferidas por operaciones	60.722	53.080
Deudores por mutuos hipotecarios	-	3.196.064
Doctos y cuentas por cobrar	1.303.851	1.080.152
Seguros por cobrar	<u>54.702</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>3.033.505</u></u>	<u><u>6.919.828</u></u>



6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS  
(CONTINUACION)

b) La composición de los deudores por leasing por plazo de contrato al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Plazo (años)	30-09-2018			31-12-2017		
	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
12	99.588	(41.465)	58.123	72.174	(30.482)	41.692
15	190.777	(87.203)	103.574	253.661	(116.917)	136.744
20	3.129.827	(1.677.294)	1.452.533	5.179.810	(2.767.714)	2.412.096
<b>Total</b>	<b>3.420.192</b>	<b>(1.805.962)</b>	<b>1.614.230</b>	<b>5.505.645</b>	<b>(2.915.113)</b>	<b>2.590.532</b>

c) La composición de los deudores por mutuos hipotecarios por plazo de contratos al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Plazo (años)	30-09-2018			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
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.860.721</b>	<b>(2.664.657)</b>	<b>3.196.064</b>

## 7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

### a. Impuestos por recuperar

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no existen impuestos por recuperar.

### b. Impuesto a la renta

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$436.075,- y M\$881.902,- respectivamente.

### c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Impuestos diferidos			
	2018		2017	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	Corriente	Corriente	Corriente	Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	10.267	-	8.810	-
Otras provisiones de gastos	4.422	-	22.545	-
Activo fijo	302	-	10.999	-
Activo fijo tributario leasing	746.013	-	1.157.399	-
Pérdida tributaria	115.040	-	238.114	-
Deudores leasing	-	(435.842)	-	(699.443)
Ingresos anticipados (FOC)	-	(224.949)	-	(465.980)
Otros	-	(16.396)	-	(27.262)
<b>Totales</b>	<b>876.044</b>	<b>(677.187)</b>	<b>1.437.867</b>	<b>(1.192.685)</b>
Efecto en patrimonio (saldo deudor)			2.337	
<b>Total Activo por impuesto diferido</b>	<b>198.857</b>		<b>247.519</b>	

### d. Efecto en resultado

La composición del abono neto a resultados por impuesto a la renta al 30 de septiembre 2018 y 2017 es la siguiente:

	30-09-2018	30-09-2017
	M\$	M\$
<b>Gasto tributario corriente:</b>		
<b>Impuestos diferidos:</b>		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(46.324)	36.519
<b>Totales</b>	<b>(46.324)</b>	<b>36.519</b>

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACION)

e. Conciliación de la tasa efectiva

	<b>30-09-2018</b>	<b>30-09-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal</b>		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	179.836	(224.294)
Tasa legal de impuestos vigente	27,0%	25,5%
Gasto (Utilidad) por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	(48.556)	57.195
C.M. Pérdida Tributaria	-	-
Diferencia de tasa	-	(15.847)
Diferencia Bases Iniciales	-	-
CM perdida tributaria	-	-
Otros	2.232	(4.829)
Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>(46.324)</u>	<u>36.519</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>25,76%</u>	<u>16,28%</u>

## 8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

<b>Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>	<b>30-09-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>	<b>14.809</b>	<b>10.121</b>
Máquinas y equipos de oficina, Neto	3.005	2.335
Equipos computacionales, Neto	10.126	5.802
Muebles de oficina, Neto	1.678	1.984

  

<b>Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto</b>	<b>30-09-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Bruto</b>	<b>20.614</b>	<b>13.422</b>
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	5.071	3.322
Equipos computacionales, Bruto	12.686	7.243
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857

  

<b>Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>30-09-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>	<b>5.805</b>	<b>3.301</b>
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Máquinas y equipos oficina	2.066	987
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Equipos computacionales	2.560	1.441
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Muebles de oficina	1.179	873

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

<b>Período Actual 30-09-2018</b>	<b>Máquinas y equipos de oficina, Neto</b>	<b>Equipos computacionales, Neto</b>	<b>Muebles de oficina, Neto</b>	<b>Total</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial</b>	<b>2.335</b>	<b>5.802</b>	<b>1.984</b>	<b>10.121</b>
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipo	1.748	5.444	-	<b>7.192</b>
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(1.079)	(1.119)	(306)	<b>(2.504)</b>
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
<b>Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total</b>	<b>669</b>	<b>4.325</b>	<b>(306)</b>	<b>4.688</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>3.004</b>	<b>10.127</b>	<b>1.678</b>	<b>14.809</b>
<b>Período Anterior 31-12-2017</b>	<b>Máquinas y equipos de oficina, Neto</b>	<b>Equipos computacionales, Neto</b>	<b>Muebles de oficina, Neto</b>	<b>Total</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial</b>	<b>808</b>	<b>2.629</b>	<b>2.392</b>	<b>5.829</b>
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipo	2.216	4.099	-	<b>6.315</b>
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(689)	(926)	(408)	<b>(2.023)</b>
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
<b>Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total</b>	<b>1.527</b>	<b>3.173</b>	<b>(408)</b>	<b>4.292</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>2.335</b>	<b>5.802</b>	<b>1.984</b>	<b>10.121</b>

## 9. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre 2017, la Sociedad registra software ascendentes a M\$24.226,- y M\$ 30.040,-, según el siguiente detalle:

	30-09-2018			31-12-2017		
	M\$			M\$		
	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto
Software	34.885	(13.566)	21.319	34.885	(4.845)	30.040
<b>Totales</b>	<b>34.885</b>	<b>(13.566)</b>	<b>21.319</b>	<b>34.885</b>	<b>(4.845)</b>	<b>30.040</b>

## 10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición del presente rubro al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	30-09-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Crédito en \$	-	4.311.333
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>4.311.333</b>

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
								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
<b>Total</b>								<b>4.311.333</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.311.333</b>

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

La composición del presente rubro al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	<b>30-09-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	M\$	M\$
Depósitos por aclarar	3.921	20.373
Anticipo clientes cuota inicial propiedad	(442)	(274)
Anticipo clientes operación leasing	46.604	30.259
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	24.168	21.516
Cartas de resguardo	386.087	809.353
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u><u>460.338</u></u>	<u><u>881.227</u></u>

## 12. OTRAS PROVISIONES

a) La composición del presente rubro al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	<b>30-09-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	M\$	M\$
Provisiones de otros gastos	27.836	88.192
	<hr/>	<hr/>
<b>Totales</b>	<u><u>27.836</u></u>	<u><u>88.192</u></u>

b) El movimiento de estas provisiones al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

<b>Al 30 de Septiembre de 2018</b>	<b>Total</b>	<b>Al 31 de Diciembre de 2017</b>	<b>Total</b>
	M\$		M\$
Saldo Inicial	88.192	Saldo Inicial	52.261
Aumento	149.302	Aumento	222.683
Disminución (Utilización)	(209.658)	Disminución (Utilización)	(186.752)
Saldo Final	27.836	Saldo Final	88.192

### 13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 39.995,- y M\$ 32.630,-, respectivamente:

	<b>30-09-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	M\$	M\$
Saldo inicial	32.630	24.875
Liberación	(9.702)	(3.630)
Constitución	<u>15.096</u>	<u>11.385</u>
Totales	<u><u>38.024</u></u>	<u><u>32.630</u></u>

### 14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad registra por concepto de otros pasivos no financieros los siguientes:

	<b>30-09-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	M\$	M\$
Otros acreedores	52.288	10.142
Impuesto segunda categoría	536	378
Impuesto único al trabajador	6.971	2.832
Imposiciones para AFP	7.307	5.913
Impuesto. Iva debito fiscal	1.284	-
Totales	<u><u>68.386</u></u>	<u><u>19.265</u></u>

### 15. PATRIMONIO

#### a) Capital social

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el capital social está representado por 170.694 acciones ordinarias nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas, respectivamente.

b) Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 la distribución de accionistas es la siguiente:



## 15. PATRIMONIO (CONTINUACION)

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 30 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre 2017, es el siguiente:

Otras reservas	30-09-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Saldo inicial	(6.319)	(26.580)
Reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	8.025	17.924
Impuesto diferido valor justo bono vivienda leasing	(1.706)	2.337
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>(6.319)</b>

### d) Dividendos

Durante el período terminado al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, no se han pagado dividendos a sus accionistas.

## 16. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

### a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene las siguientes cuentas por cobrar con entidades relacionadas:

<u>Cuentas por cobrar relacionada</u>					
Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	30-09-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Banco Security S.A.	97.053.000-2	Grupo	Valorización de cartera	-	21.436
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Venta de cartera LHE - MHE	-	1.473.217
Totales				-	1.494.653

## 16. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION)

### b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

<b>Cuentas por pagar relacionada</b>					
<b>Sociedad</b>	<b>RUT</b>	<b>Naturaleza de la relación</b>	<b>Origen de la transacción</b>	<b>30-09-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
				<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Anticipo compra de cartera LH-MHE	1.945.567	-
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz	Cuenta Corriente Mercantil	2.801.912	2.704.024
<b>Totales</b>				<b>4.747.479</b>	<b>2.704.024</b>

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

<b>Rut</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Tipo de relación</b>	<b>Naturaleza de la operación</b>	<b>Moneda</b>	<b>Monto 30-09-2018</b>	<b>Efecto en resultado</b>	<b>Monto 31-12-2017</b>	<b>Efecto en resultado</b>
					<b>M\$</b>	<b>(cargo)-abono</b>	<b>M\$</b>	<b>(cargo)-abono</b>
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Abono Compra.de cartera MHE	UF	-	-	(368.500)	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera MHE	UF	12.632.710	1.014.801	1.659.165	133.671
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera LH	UF	5.373.582	274.058	4.054.765	198.546
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Grupo	Abono vta.de cartera LH-MHE	UF	1.945.567	-	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	-	-	448	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)	(10.140)
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Servicio prestado	Pesos	21.436	-	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	4.311.333	(55.620)	(4.311.333)	-
96.905.260-1	Capital S.A	Grupo	Servicios	Pesos	(38.954)	(38.954)	(42.862)	(42.862)
96.905.260-1	Capital S.A	Grupo	Cuenta corriente mercantil	Pesos	(2.733.746)	(29.722)	(2.659.913)	(44.111)
96.538.310-7	Hipotecaria Security Prinicpal S.A	Grupo	Compra de cartera MHE	Pesos	-	-	(4.666.911)	-
96.538.310-7	Hipotecaria Security Prinicpal S.A	Grupo	Servicio de administración	Pesos	-	-	(421)	(421)
85.633.900-9	Travel Security S.A.	Grupo	Compras	Pesos	(8.482)	(8.482)	(4.208)	(4.208)
96.515.580-5	Valores Security S.A	Grupo	Servicio cuenta mandante	Pesos	5.245	(2.895)	(3.791)	(3.791)
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A	Grupo	Servicio (Seguro y Arriendo)	Pesos	(10.474)	(10.474)	(20.381)	(20.381)

### 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 el período terminado al 30 de septiembre 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\$88.218,- y M\$ 264.630,-, respectivamente.

## 18. OTROS INGRESOS Y GASTOS

### a) Ingresos financieros

Durante el período terminado al 30 de septiembre 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\$ 14.111,- y M\$23.236,-, respectivamente.

### b) Otros gastos por función

Durante el período terminado al 30 de septiembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta otros gastos operacionales por concepto de comisiones que ascienden a M\$ 439.061,- y M\$ 274.971,-, respectivamente.

## 19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante el período terminado al 30 de septiembre 2018 y 2017, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

	<b>30-09-2018</b>	<b>30-09-2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Remuneraciones	475.375	362.222
Asesorías	129.941	72.802
Útiles de oficinas	2.081	2.362
Depreciación y amortización	11.225	3.337
Arriendos	48.162	21.979
Gastos de informática y comunicaciones	5.018	862
Publicidad y propaganda	17.513	1.553
Impuestos, contribuciones y aportes a la sBIF	5.624	5.204
Gastos generales	99.388	79.970
	<u>794.327</u>	<u>550.291</u>

## 20. OTROS INGRESOS

Durante el período terminado al 30 de septiembre 2018 y 2017, la Sociedad presenta otros ingresos por concepto de intereses corte cupón BVL, comisión venta bienes recuperados, estructuración de créditos y venta de cartera ascendentes a M\$1.431.282,- y M\$590.974,- respectivamente.

## 21. OTRAS GANANCIAS

Durante el período terminado al 30 de septiembre 2018 y 2017, la Sociedad no presenta otras ganancias.

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

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	89
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	6
Más de 3 cuotas vencidas	0
	95

## 22. ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

### 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	30-09-2018	30-09-2017
CLP	-	- 266.080,49

### 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

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

## 24. HECHOS RELEVANTES

Al 30 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, no existieron hechos relevantes a informar.

## 25. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de octubre de 2018 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen hechos posteriores a ser informados que afecten significativamente la presentación de los estados financieros intermedios.

\* \* \* \* \*