

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

Estados financieros por los años terminados  
el 31 de diciembre de 2018 y 2017 e informe  
de los auditores independientes

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas de  
Inmobiliaria Casanueva S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Casanueva S.A, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

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

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

### **Responsabilidad del Auditor**

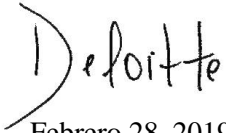
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto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

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

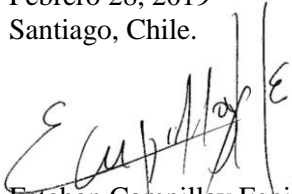
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Casanuestra S.A., al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

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

Febrero 28, 2019  
Santiago, Chile.

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

Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

*Estados de Situación Financiera*

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

*Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017*

*Santiago, Chile*

## INDICE

### Estados Financieros

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

### Notas a los Estados Financieros

Nota 1 - Información general.....	6
Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados .....	6
Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo.....	21
Nota 4 - Otros activos financieros .....	22
Nota 5 - Otros activos no financieros .....	22
Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto .....	23
Nota 7 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos.....	24
Nota 8 - Propiedad, planta y equipos neto.....	27
Nota 9 - Activos intangibles distintos de la plusvalía .....	29
Nota 10 - Otros pasivos financieros .....	29
Nota 11 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	30
Nota 12 - Otras provisiones .....	30
Nota 13 - Provisiones por beneficios a los empleados .....	31
Nota 14 - Otros pasivos no financieros .....	31
Nota 15 - Patrimonio .....	33
Nota 16 - Operaciones con partes relacionadas .....	33
Nota 17 - Ingresos de actividades ordinarias.....	34
Nota 18 - Otros ingresos y gastos.....	35
Nota 19 - Gasto de administración .....	35
Nota 20 - Otros ingresos.....	35
Nota 21 - Otras ganancias.....	35
Nota 22 - Administración de riesgo.....	36
Nota 23 - Compromisos y contingencias.....	38
Nota 24 - Hechos relevantes.....	38
Nota 25 - Hechos posteriores .....	38

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

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

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

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

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017**

(En miles de pesos - M\$)

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

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

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017

(En miles de pesos - M\$)

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

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



**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017

(En miles de pesos - M\$)

	Capital Pagado M\$	Otras reservas M\$	Utilidades retenidas			Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del período M\$	Provisión para dividendos mínimos M\$	
Saldo inicial el 1 de enero de 2018	1.651.342	(6.319)	(223.752)	(355.172)	-	1.066.099
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(355.172)	355.172	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	7.061	-	-	-	7.061
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	(1.779)	-	-	-	1.779
Resultado integral del período	-	-	-	162.588	-	162.588
Patrimonio al 31 de diciembre de 2018	1.651.342	(1.037)	(578.924)	162.588	-	1.233.969

	Capital Pagado M\$	Otras reservas M\$	Utilidades retenidas			Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del período M\$	Provisión para dividendos mínimos M\$	
Saldo inicial el 1 de enero de 2017	1.651.342	(26.580)	(43.573)	(180.179)	-	1.401.010
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(180.179)	180.179	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	17.924	-	-	-	17.924
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	2.337	-	-	-	2.337
Resultado integral del período	-	-	-	(355.172)	-	(355.172)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2017	1.651.342	(6.319)	(223.752)	(355.172)	-	1.066.099

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

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017  
 (En miles de pesos - M\$)

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

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

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En miles de pesos - M\$)

---

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

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

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

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

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

	Participación	
	2018	2017
	%	%
Capital S.A	99,99	99,99
Grupo Security S.A.	0,01	0,01

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

##### **a. Período contable**

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

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

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

**a) Período contable (Continuación)**

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

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre 2018 y 2017, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) e instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero, priman estas últimas sobre las primeras.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación de la Sociedad al 31 de diciembre 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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

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

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

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

**d) Moneda funcional**

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

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

**e) Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor, con vencimiento menor a 90 días.

**f) Estado de flujo de efectivo**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **h) Otros activos no financieros**

Corresponden principalmente a:

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

### **i) Otros activos**

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

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

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

- Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

- Activos financieros a valor razonable con Cambios en resultados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **n) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (BVL)**

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



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

**n) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (BVL) (Continuación)**

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

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

Amparado en el modelo de negocios, la Sociedad contempla el mantenimiento de estos instrumentos en cartera catalogados como “Disponibles para la Venta” y valorizados según lo indicado por la normativa vigente (NIIF 9), es decir a valor de mercado con ajuste en patrimonio.

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

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

**o) Transacciones con entidades relacionadas**

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

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

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

### **p) Anticipo de Clientes**

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

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

### **q) Provisión**

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

### **r) Política de provisiones**

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

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

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

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

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

### **t) Ingresos de actividades ordinarias**

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

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

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

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

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

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

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

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

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

### u) Ingresos y gastos por comisiones

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

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

### v) Dividendos mínimos

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

### w) Indemnización por años de servicio

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

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

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

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

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

La tasa de ambos impuestos, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la sociedad que quedó acogida, por defecto al “Régimen de Imputación Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2017.

**y) Nuevos pronunciamientos contables**

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

<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 periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
<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.

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

### **Impacto de la aplicación de NIIF 9 *Instrumentos Financieros***

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

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

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

Todos los activos financieros que están dentro del alcance de NIIF 9 son requeridos a ser posteriormente medidos a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son generalmente medidos a costo amortizado al cierre de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros, y que tienen términos contractuales que dan origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son generalmente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Todos los otros instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio son medidos a su valor razonable al cierre de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo NIIF 9, las entidades podrían realizar una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio (que no es mantenido para negociación, ni es una consideración contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, donde generalmente los ingresos por dividendos serían reconocidos en resultados.

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

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

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

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

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

### **Clasificación y medición de pasivos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Impacto de la aplicación de Enmiendas y Nuevas Interpretaciones.**

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



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

b) Nuevos pronunciamientos contables

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

<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.
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
<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.

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

**Impacto de la aplicación de Enmiendas y Nuevas Interpretaciones**

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

## z) Cambios contables

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

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

## 3. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

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

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

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

#### 4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

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

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS

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

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

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

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

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

Plazo (años)	31-12-2018			31-12-2017		
	Deudores por mutuo	Intereses diferido	Deudor neto	Deudores por mutuo	Intereses diferido	Deudor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
12	-	-	-	22.145	(6.066)	16.079
15	-	-	-	80.794	(26.058)	54.736
20	-	-	-	491.467	(196.392)	295.075
25	-	-	-	5.266.315	(2.436.141)	2.830.174
<b>Total</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 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen impuestos por recuperar.

### b. Impuesto a la renta

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

## 7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

### c. Impuestos diferidos

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

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

### d. Efecto en resultado

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

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

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

e. Conciliación de la tasa efectiva

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

## 8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

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

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



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

<b>Período Actual 31-12-2018</b>	<b>Máquinas y Equipos de oficina,</b>	<b>Equipos computacionales, Neto</b>	<b>Muebles de oficina, Neto</b>	<b>Total</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipos, Saldo Inicial</b>	<b>2.335</b>	<b>5.802</b>	<b>1.984</b>	<b>10.121</b>
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	1.748	6.835	-	<b>8.583</b>
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(1.452)	(1.668)	(409)	<b>(3.529)</b>
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
<b>Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total</b>	<b>296</b>	<b>5.167</b>	<b>(409)</b>	<b>5.054</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipos</b>	<b>2.631</b>	<b>10.969</b>	<b>1.575</b>	<b>15.175</b>
<b>Período Anterior 31-12-2017</b>	<b>Máquinas y Equipos de oficina,</b>	<b>Equipos computacionales, Neto</b>	<b>Muebles de oficina, Neto</b>	<b>Total</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipos, Saldo Inicial</b>	<b>808</b>	<b>2.629</b>	<b>2.392</b>	<b>5.829</b>
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	2.216	4.099	-	<b>6.315</b>
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(689)	(926)	(408)	<b>(2.023)</b>
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
<b>Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total</b>	<b>1.527</b>	<b>3.173</b>	<b>(408)</b>	<b>4.292</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipos</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 31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad registra software ascendentes a M\$18.412 y M\$ 30.040, según el siguiente detalle:

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

## 10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Crédito en \$	-	4.311.333
<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								Valor Contable			Total
								Vencimiento			
	Rut Entidad Acreedora	Nombre Entidad Acreedora	Pais Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	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 31 de diciembre 2018 y 2017, es la siguiente:

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

## 12. OTRAS PROVISIONES

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

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

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

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

### 13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

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

### 14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

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

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

### 15. PATRIMONIO

#### a) Capital social

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

15. PATRIMONIO (CONTINUACION)

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

Acciones	2018			2017		
	Nº acciones	% de participación	Capital Pagado M\$	Nº acciones	% de participación	Capital Pagado M\$
Capital S.A.	170.692	99,99	1.651.323	170.692	99,99	1.651.323
Grupo Security S.A.	2	0,01	19	2	0,01	19
<b>Total Patrimonio</b>	<b>170.694</b>	<b>100</b>	<b>1.651.342</b>	<b>170.694</b>	<b>100</b>	<b>1.651.342</b>

c) Otras reservas

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

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

d) Dividendos

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

## 16. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

### a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

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

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

### b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

<b>Cuentas por pagar relacionadas</b>					
<b>Sociedad</b>	<b>RUT</b>	<b>Naturaleza de la relación</b>	<b>Origen de la transacción</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
				M\$	M\$
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Compra Mutuos	-	609.536
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Asesoría	18.563	-
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Recaudación Leasing	1.344	-
Travel Security S.A.	85.633.900-9	Matriz Común	Servicio	183	-
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz	Cuenta Corriente Mercantil	2.835.119	2.704.024
<b>Totales</b>				<b><u>2.855.209</u></b>	<b><u>3.313.560</u></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

Rut	Sociedad	Tipo de relación	Naturaleza de la operación	Moneda	Monto	Efecto en	Monto	Efecto en
					31-12-2018	resultado	31-12-2017	resultado
					M\$	(cargo)-abono	M\$	(cargo)-abono
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Abono Compra.de cartera LH-M	UF	(19.220.264)	-	(368.500)	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Vale vista operaciones LH	Pesos	(3.020.799)	-	-	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera MHE	UF	15.264.684	1.373.127	1.659.165	133.671
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera LH	UF	7.710.092	443.616	4.054.765	198.546
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Gastos de traspasos y GP	Pesos	35.825	-	-	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Seguros	UF	165.939	-	4.251.361	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Traspaso recaudación	Pesos	(97.014)	-	(86.383)	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Comisión vivienda recuperada	Pesos	8.379	7.041	-	448
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Línea de Crédito	UF	(115.788)	-	(3.052.659)	(61.031)
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Pago línea de Crédito	UF	115.788	-	4.627.269	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Préstamo	Pesos	-	-	(4.340.855)	(17.937)
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Pago Préstamo	Pesos	-	-	4.621.681	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Comisiones	Pesos	(1.375)	(1.375)	-	(10.140)
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Servicio prestado	Pesos	21.436	-	-	21.436
96.655.860-1	Factoring Security S.A	Grupo	Préstamo	UF	-	-	(302.822)	(4.361)
96.655.860-1	Factoring Security S.A	Grupo	Pago Préstamo	UF	-	-	(302.822)	-
96.655.860-1	Factoring Security S.A	Grupo	Pago Préstamo	UF	4.311.333	(55.620)	(4.311.333)	(284.052)
96.905.260-1	Capital S.A	Grupo	Servicios	Pesos	-	(54.701)	-	(42.862)
96.905.260-1	Capital S.A	Grupo	Cuenta corriente mercantil	Pesos	(2.835.119)	(131.150)	(2.659.913)	(44.111)
96.538.310-7	Hipotecaria Security Principal S.A	Grupo	Compra de cartera MHE	Pesos	-	-	(4.666.911)	-
96.538.310-7	Hipotecaria Security Principal S.A	Grupo	Servicio de administración	Pesos	-	-	-	(421)
85.633.900-9	Travel Security S.A.	Grupo	Compras	Pesos	(183)	(9.504)	-	(4.208)
96.515.580-5	Valores Security S.A	Grupo	Servicio cuenta mandante	Pesos	4.220	(6.769)	-	(3.791)
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A	Grupo	Servicio (Seguro y Arriendo)	Pesos	(13.549)	(13.549)	-	-

d) Contratos con partes relacionadas

La Sociedad mantiene contrato de servicios contables y de recursos humanos vigentes con Sociedad Capital S.A.

e) Pagos al Directorio y personal clave de la Gerencia

El Directorio de la Sociedad no percibe remuneraciones.

## 17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad presenta ingresos de actividades ordinarias por concepto de intereses devengados de operaciones leasing y operaciones de mutuo hipotecario endosable por un monto de M\$125.526 y M\$ 339.444, respectivamente.

## 18. OTROS INGRESOS Y GASTOS

### a) Ingresos financieros

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

### b) Otros gastos por función

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

## 19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

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

## 20. OTROS INGRESOS

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

## 21. OTRAS PÉRDIDAS

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad presenta otras pérdidas por un monto ascendente a M\$32.679, -M\$0 respectivamente.



## 22. ADMINISTRACION DE RIESGO

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

La Sociedad se dedica a la originación de Contratos de Leasing Habitacional (CLH) y a la compra de Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE). Tanto la originación de CLH como la compra sistémica de MHE tienen como objetivo la conformación de un portafolio de contratos de crédito voluminoso y diversificado que se ubica en los segmentos medios o medios bajos de la población y que generalmente cuentan con subsidio Fiscal.

Entre los riesgos identificados están:

Riesgo de crédito:

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

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

Riesgo de tasas de interés:

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

## 22. ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACION)

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

Moneda	31-12-2018	31-12-2017
CLP	- 150.578	- 397.103,87

### Riesgo de liquidez:

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

El uso del capital líquido de la Sociedad se ha concentrado en financiar tanto el gasto operacional como el dinero necesario para formalizar las operaciones de crédito y costear las comisiones de los Agentes de Ventas.

Además, el subsidio que otorga el Fisco a los deudores asociadas a las operaciones tiene la forma de un bono emitido por el MINVU (llamados Bonos Vivienda Leasing o “BVL”). Tales bonos son entregados algunos meses después de que la Sociedad puso los fondos a disposición del vendedor de la propiedad, y por su poca liquidez en el mercado deben ser vendidos a descuento, generando un impacto en la liquidez de la Sociedad.

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

### Riesgo Operacional:

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

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

## 23. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

### a) Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios Endosables

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

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

### b) Boletas de garantía y pagarés

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

## 24. HECHOS RELEVANTES

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

## 25. HECHOS POSTERIORES

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

\* \* \* \* \*